

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ARMUÑA

(Provincia de Segovia)



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ARMUÑA (SEGOVIA).

Redactor: Pedro Pastor Martín - Arquitecto

La presente documentación bajo el título " Normas Urbanísticas Municipales de Armuña y Carbonero de Ahusín", se corresponde con la aprobada provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno adoptado, entre otros, en sesión ordinaria celebrada el 12 de agosto de 2014 y con las con las correcciones/subsanaciones aprobadas en sesión extraordinaria celebrada el 24 de noviembre de 2015.
EL SECRETARIO

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art.-1.1. FUNCIÓN
- Art.-1.2. CARÁCTER Y CONTENIDO.
- Art.-1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- Art.-1.4. VIGENCIA Y SUPUESTOS DE REVISIÓN.
- Art.-1.5. SUPLETORIEDAD.
- Art.-1.6. EFECTOS.
- Art.-1.7. DOCUMENTACIÓN.
- Art.-1.8. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- Art.-1.9. INCIDENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
- Art.-1.10. REGULACION DE LOS DERECHOS Y GARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

- Art.-2.0.1. REGULACIÓN DE USOS
- Art.-2.0.2. TIPO DE USOS
 - USO PREDOMINANTE
 - USO COMPATIBLE
 - USO PROHIBIDO

CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL

- Art.-2.2.1. CATEGORÍAS DE USO RESIDENCIAL
 - Vivienda Unifamiliar
 - Vivienda Unifamiliar en Comunidad.
 - Vivienda Bifamiliar.
 - Vivienda Colectiva.
- Art.-2.2.2. CONDICIONES GENERALES DE USO RESIDENCIAL
 - A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.
 - B.- Condiciones de ventilación.
 - C.- Condiciones de servicios e instalaciones.
 - D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.
 - E.- Condición de superficie y dimensiones mínimas.

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL

- Art.-2.2.1. CATEGORÍAS DE USO INDUSTRIAL
- Art.-2.2.2. CONDICIONES GENERALES DE USO INDUSTRIAL

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO

- Art.-2.3.1. USOS DE OFICINAS Y SERVICIOS COMERCIALES
- Art.-2.3.2. CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS Y SERVICIOS COMERCIALES
- Art.-2.3.3. USO DE ALMACENES
- Art.-2.3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALMACENES
- Art.-2.3.5. USO DE APARCAMIENTO
- Art.-2.3.6. CONDICIONES GENERALES DE USO DE APARCAMIENTO
- Art.-2.3.7. USO HOTELERO
- Art.-2.3.8. CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL

- Art.-2.4.1. USO DE EQUIPAMIENTO
- Art.-2.4.2. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTO
- Art.-2.4.3. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

CAPÍTULO 5. USO AGROPECUARIO

- Art.-2.5.1. USO AGRARIO
- Art.-2.5.2. USO PECUARIO

CAPÍTULO 6.**USO EXCEPCIONAL**

Art.-2.6.1. USO EXCEPCIONAL

**TÍTULO III
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1.****DIMENSIÓN Y FORMA****SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA**

Art. 3.1.1 DEFINICION TIPOS DE PARCELA

Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

Art 3.1.6 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

SECCIÓN SEGUNDA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO

Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

Art 3.1.8 TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

Art.3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

SECCIÓN CUARTA EDIFICABILIDAD

Art 3.1.15 DEFINICIÓN

Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

Art. 3.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

Art. 3.1.26 ALTURA MÁXIMA

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

Art 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

CAPÍTULO 2.**HIGIENE Y CALIDAD****SECCION PRIMERA CONDICIONES HIGIENICAS**

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPÍTULO 3.**DOTACIÓN DE SERVICIOS****SECCION PRIMERA, DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS**

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

- Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
- Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS
- Art. 3.3.1 SERVICIOS POSTALES
- Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES
- Art. 3.3.9 RECEPCIÓN DE TV Y RADIO
- Art. 3.3.10 PARARRAYOS
- Art. 3.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION
- Art. 3.3.12 APARCAMIENTO

CAPÍTULO 4.

SEGURIDAD

- Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.
- Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN
- Art. 3.4.3 ACCESOS
- Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS
- Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

CAPÍTULO 5.

ESTÉTICA

- Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES
- Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO
- Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
- Art. 3.6.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS
- Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS
- Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS
- Art. 3.6.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS
- Art. 3.5.8 CUBIERTAS
- Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS
- Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS
- Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.

VÍAS PÚBLICAS

- Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES
- Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS
 - Vías Peatonales
 - Vías de Tráfico rodado

CAPÍTULO 2.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO 3.

SERVICIOS URBANOS

- Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS
 - SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 - Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA Y RED DE RIEGO
 - SECCIÓN SEGUNDA RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO
 - Art. 4.3.6 RED DE ALCANTARILLADO
 - Art. 4.3.6 SANEAMIENTO
 - SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
 - Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA
 - Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO
 - SECCION CUARTA: RED DE TELEFONIA
 - Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED
 - Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

Art.5.1.1. - Definición:

Art.5.1.2. Ámbito territorial:

Art.5.1.3. Anillo de protección al suelo urbano respecto de instalaciones y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, o similares:

Art.5.1.4. Edificios disconformes con el planeamiento.

CAPÍTULO 2.**ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

Art.5.2.1. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art.5.2.2. Zona CA. Casco antiguo R-CA

Art.5.2.3. Casco de ensanche R-CE.

Art.5.2.4. ZONA E. Dotacional

Ámbito territorial

Clases

CAPÍTULO 3.**CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****TÍTULO VI****CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1.****RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO 2.****CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****CAPÍTULO 3.****CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE****TÍTULO VII.****NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.****CAPÍTULO 1.****REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.**

Art. 7.1.1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 7.1.2. DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

Art. 7.1.3. DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO

Art. 7.1.4. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACIÓN.

Art. 7.1.5. CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 2.**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.**

Art. 7.2.1. USOS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.

Art. 7.2.2. NORMAS GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Art. 7.2.2. REGIMEN DE USO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 3.**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN SUELO RÚSTICO.**

Art.7.3.1 CONDICIONES GENERALES.

Art. 7.3.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN,

Art. 7.3.3. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.

Art. 7.3.4. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS.

Art. 7.3.5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

CAPÍTULO 4.**CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO.**

Art. 7.4.1. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO COMUN

Art. 7.4.2. SUELO RUSTICO PROTEGIDO

7.4.2.1.- Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras.

7.4.2.2.- Régimen de usos en suelo rústico con protección de natural.

7.4.2.3.- Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria.

7.4.2.4.- Régimen de usos en suelo rústico de actividades extractivas.

7.4.2.5 Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural.

TITULO VIII DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Art.8.1. TIPOLOGIA DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO URBANISTICO Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .

CAPITULO 2.

GESTIÓN URBANISTICA.

Art.8.2.1. CARACTERES GENERALES DE GESTIÓN URBANISTICA.

Art.8.2.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANISTICA.

- 1.- Proyectos de Actuación.
- 2.- Proyectos de obras ordinarias
- 3.-Proyectos de normalización

Art.8.2.3 UNIDADES FISICAS DE GESTIÓN URBANISTICA

- Unidades de actuación.
- Unidades de normalización

Art.8.2.4. GARANTIAS EN LA GESTIÓN URBANISTICA.

Art. 8.2.5. SIMULTANEIDAD DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION.

CAPITULO 3.

NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Art.8.3.1. CONSULTA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art.8.3.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Art.8.3.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA.

Art.8.3.4. SOLICITUD DE LA LICENCIA.

Art.8.3.5. OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS.

Art.8.3.6. INICIACIÓN Y CADUCIDAD.

Art. 8.3.7 ORDENES DE EJECUCIÓN

Art. 8.3.8 CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.

Art. 8.3.9 DOCUMENTACIÓN

Art. 8.3.10 MODIFICACIONES.

Art. 8.3.11 ACTOS PREPARATORIOS.

Art. 8.3.12 AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Art. 8.3.12 SOLICITUDES DE LICENCIAS AMBIENTALES.

Art. 8.3.13 LEGISLACIÓN APLICABLE

NORMATIVA DE PATRIMONIO:

NIVEL DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

CAPITULO 4.

CONDICIONES PREVIAS O SIMULTÁNEAS A LA LICENCIA DE OBRAS: CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN

Art. 8.4.1 CONDICIONES PREVIAS O SIMULTÁNEAS A LA LICENCIA DE OBRAS: CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

Art. 8.4.2 OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O PROMOTOR.

TITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

Art.-1.1. OBJETO

El término municipal carece de normas urbanísticas municipales, siendo de aplicación hasta la aprobación del presente documento las Normas Subsidiarias Municipales de ámbito provincial de Segovia. La redacción de este documento sustituye en la aplicación de normas urbanísticas a las Normas Subsidiarias vigentes.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es el de establecer la ordenación general del término municipal, clasificando el suelo fijando sus clases y categorías, señalando las dotaciones urbanísticas y elaborando un catálogo con los elementos específicamente protegidos.

Para la elaboración de las Normas Urbanísticas se ha tenido en cuenta la legislación urbanística en su orden jerárquico, Ley del Suelo 2/2008, Ley de urbanismo de Castilla y León 5/99, con sus modificaciones, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones, y además la normativa relativa al medio ambiente, tanto en las directrices europeas como las estatales y autonómicas.

Art.-1.2. CONTENIDO.

El suelo urbano sólo se considera en su categoría de suelo urbano consolidado, quedando definidas las determinaciones generales y de detalle para su desarrollo, mediante la definición de los parámetros urbanísticos y de la fijación de las alineaciones. Esto queda sin perjuicio de delimitar las unidades de normalización que fuesen necesarias.

No se plantea la clasificación del suelo urbanizable.

El Suelo Rústico queda clasificado en sus distintas categorías conforme a su actual naturaleza y a sus perspectivas.

Art.-1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las Normas Urbanísticas Municipales tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Armuña, señalando la particularidad de ser dos antiguos términos independientes próximos, Armuña y Carbonero de Ahusín, unidos desde el año 1984 .

Art.-1.4. VIGENCIA Y SUPUESTOS DE MODIFICACIÓN O REVISIÓN.

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, el día siguiente al de la publicación de su acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de Castilla y León y tendrán vigencia indefinida hasta tanto no se produzca la revisión de las mismas o su sustitución total o parcial por un instrumento de planeamiento de orden superior.

El Ayuntamiento podrá iniciar la revisión de Normas Urbanísticas Municipales conforme a lo dispuesto en el art.57 del RUCyL. por iniciativa propia o a iniciativa particular cuando sea necesario reconsiderar la ordenación vigente y en concreto en los siguientes casos:

- a) Cuando cambie sustancialmente la normativa de aplicación de mayor rango.
- b) Cuando se incremente la población más de un 50% respecto al censo de 2013.

- c) Cuando queden libres de construcción menos del 50% de las parcelas urbanas.
- d) Cuando se pretenda realizar un desarrollo urbanístico que incremente el número de viviendas en más de un 50% de las existentes.
- e) Cuando la sucesión de modificaciones puntuales así lo aconseje.
- f) Cuando se desee cambiar la ordenación general por motivos justificados.

Se podrán realizar las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales que fuesen necesarias para actualizar la normativa, para ajustarse a las necesidades urbanísticas cambiantes, para resolver nuevos problemas no planteados en las presentes normas.

Todas las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y su incidencia en la ordenación general y se ajustarán a lo dispuesto en el art.58 del RUCyL.

Art.-1.5. SUPLETORIEDAD.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación la regulación establecida en la LUCyL y en la normativa reglamentaria que la desarrolle, así como en la legislación sectorial que tenga aplicación en materias urbanísticas o relacionadas con ella.

Art.-1.6. EFECTOS.

Las Normas Urbanísticas Municipales son un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del planeamiento, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La obligatoriedad significa 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.

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

Art.-1.7. DOCUMENTACIÓN.

Las Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa.
2. Memoria vinculante.
3. Normativa urbanística
4. Planos de información y ordenación
5. Catálogo de bienes protegidos

Art.-1.8. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en las Normas Urbanísticas Municipales, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa urbanísticas
2. Planos de ordenación
3. Memoria vinculante

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normativa urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

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

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

Cuando las anteriores sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas Urbanísticas.

Art.-1.9. EDIFICACIONES EXISTENTES

- Edificios e instalaciones fuera de ordenación

No se declaran expresamente ningún edificio ni construcción como fuera de ordenación.

- Edificios e instalaciones de uso disconforme con el planeamiento.

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales y disconformes con las ordenanzas propuestas.

Las edificaciones disconformes con el planeamiento, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por las Normas Urbanísticas Municipales, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en las presentes normas.

Si se prevé la renovación de la construcción, entendiéndose por tal aquella que supere el 50% del coste de la reposición del inmueble, deberá adaptarse a la ordenanza de aplicación.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

REGULACIÓN DE USOS

Las N.U.M., regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza de esta Normativa.

En suelo urbano los usos pueden ser:

- USO PREDOMINANTE.- es el uso de mayor implantación o con prioridad sobre cualquier otro uso. Se utilizará como referencia en los parámetros urbanísticos y para cálculos de aprovechamiento.
- USO COMPATIBLE.- Son los usos diferentes al predominante pero que también son admisibles en una ordenanza determinada. Estos usos pueden depender del predominante o ser independientes. Pueden tener limitaciones específicas para garantizar la armonía con el uso predominante.
- USO PROHIBIDO.- Son aquellos que por sus características no pueden coexistir con el uso predominante.
-

Debido a la gran cantidad de usos y la imposibilidad de incluirlos todos en la normativa, cualquier uso que no aparezca en las presentes ordenanzas como predominante, compatible ni prohibido, será considerado directamente prohibido, salvo que se justifique su compatibilidad y así lo admita el Ayuntamiento.

En el suelo rústico se determinan para cada clasificación del mismo definida, los usos permitidos, autorizables y prohibidos.

CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL

Art. 2.1.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Un edificio o parte del mismo tiene uso residencial cuando está preparado para la residencia de carácter permanente de una o varias personas.

Se establecen las categorías siguientes:

a) Vivienda Unifamiliar

Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de parcela y acceso independiente.

Incluye los siguientes tipos:

- Unifamiliar aislada.
- Unifamiliar agrupada, bien sea pareada o en hilera, con elementos comunes.

b) Vivienda Colectiva.

Residencia que comparte parcela y acceso con otras, como resultado de una división horizontal, vertical o una simple división de hecho en el edificio acogiendo cada división a unidades familiares o de ocupación diferentes en una única parcela.

Incluye los siguientes tipos:

- En bloque.
- Adosadas en una única parcela.
- Entre medianeras.

c) Usos auxiliares y complementarios a las viviendas.

Son los usos que están directamente relacionados a la vivienda, que pueden estar en edificios auxiliares o incorporados al propio inmueble residencial y que son usados directamente por los usuarios de las viviendas con los que están relacionados.

Incluye los siguientes tipos:

- Garaje o aparcamiento.
- Trasteros.
- Bodegas, cuartos auxiliares,...

Art.2.1.2. CONDICIONES GENERALES DE USO RESIDENCIAL

Es de obligada aplicación el Código Técnico de la Edificación.

Particularmente, se deberán los cumplir los siguientes condicionantes:

a) Vivienda exterior.

El alojamiento de vivienda deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el exterior directamente o a través de un espacio libre privado, en al menos una de las habitaciones principales.

b) Ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable deberá tener un hueco que permita la iluminación y ventilación natural.

Además la renovación del aire se deberá realizar independientemente a la apertura manual, pudiendo estar integradas a ventanas o puertas, pero de funcionamiento independiente.

Las cocinas y cuartos húmedos tendrán tubos de extracción a cubierta.

c) Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

C.2. De red de energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para tener energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación de esta materia.

Será de obligada presentación cuando se vaya a construir un edificio con una potencia instalada prevista de más de 75 KW, documentación de garantía de suministro.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y fecales serán recogidas y eliminadas a través de la red general de saneamiento.

d) Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima de la cubierta. En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes se considerará la altura por encima de la edificación más alta.

e) Condición de superficie y dimensiones mínimas.

Con carácter orientativo se establecen las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas del alojamiento de vivienda, apartamento o estudio.

Superficie mínima útil de vivienda: 40m², y el programa mínima es el de cocina-salón-comedor, un dormitorio doble y un baño.

-Cocina: 6m², con ancho mínimo de 1,60m.

-Salón-comedor 15m² con ancho mínimo de 3,00m. en vivienda de tres dormitorios y 20m² en vivienda de más de tres dormitorios.

Es admisible la unión o separación de salón - comedor – cocina, siendo su superficie igual a la suma de las diferentes estancias.

-Dormitorios: 8m². el individual y 10m². los dobles. Ancho mínimo 2,10m.

-Baño (inodoro, lavabo y ducha o bañera):3m².

-Aseo (inodoro y lavabo):1,50m². Ancho mínimo 1,10m.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90m. Será obligada la existencia de un cuarto de baño o aseo por vivienda cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios.

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL

Art.2.2.1 CATEGORÍAS DE USO INDUSTRIAL

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas, mediante manipulación o el uso de maquinarias.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1. Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para uso residencial y compatible con él, localizadas en la planta baja.

Categoría 2. Pequeñas industrias, talleres en continuidad con la residencia en edificios exclusivos que generen un reducido nivel de tránsito en su horario de funcionamiento y que sean compatibles con el uso residencial.

Categoría 3. Industrias incompatibles con el uso residencial bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo en situación de edificio exclusivo.

Art.2.2.2 CONDICIONES GENERALES DE USO INDUSTRIAL

- A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen así como las que establezcan las presentes normas
- B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, y por el R.A.M.I.N.P. en aquellos ámbitos en los que permanezca en vigor y demás normativa que la sustituya
- C.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras deberán ser llevados directamente a vertedero o ser tratado por el gestor de residuos establecido por la autorización administrativa autonómica.
- D.- Las aguas residuales procedentes de las industrias deberán cumplir las condiciones de los vertidos de aguas residuales de carácter residencial cuando estén conectadas a la red municipal.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO

Art.2.3.1 USOS DE OFICINAS Y COMERCIOS

Los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, o cualquier otro abierto al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, dentistas, etc.)

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1. Despachos profesionales y oficinas localizados en planta baja o primera de la edificación principal en uso residencial.

Corresponden también a la categoría 1 los locales profesionales y comercios localizados en planta baja de la edificación principal o auxiliar.

Categoría 2. Despachos profesionales oficinas y comercios localizados en edificio exclusivo, compatibles con el uso residencial.

Categoría 3. Edificios completos o con una superficie de uso terciario, que por sus dimensiones o características tipológicas deban ser ubicados en ordenanza específica de equipamiento, polígono industrial u otras circunstancias no residenciales.

Art.2.3.2 CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS Y SERVICIOS COMERCIALES

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados a, b, c y d del uso residencial teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Art.2.3.3 USO DE ALMACENES

Los espacios y locales destinados a la preparación para la transformación de materias primas o semielaboradas así como su conservación, almacenamiento, guarda y distribución que en general por los materiales y medios técnicos utilizados no pueden ocasionar molestias, ruidos e incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se establecen las categorías siguientes:

Categoría 1. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a 150 m², potencia instalada inferior a 10 kW de potencia mecánica y nivel sonoro inferior a 40 decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

Categoría 2. Almacenes y pequeñas industrias compatibles con la residencia localizada en edificios exclusivos y que por sus características se ajusten a la ordenanza residencial. El almacén cumplirá los parámetros urbanísticos de la ordenanza en la que se incluya. La potencia mecánica instalada será inferior a 20 Kw y nivel sonoro de la actividad inferior a 50 Decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

Categoría 3. Almacenes de para actividades no incluidas en los puntos anteriores, que no pueden ubicarse en suelo urbano residencial.

Art.2.3.4 CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALMACENES

- A.- Cumplirá la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente lo establecido en Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León y demás normativa que la sustituya.
- B.- El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga estará resuelto, de formar que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.
- C.- En ningún caso se producirán olores molestos para la vecindad, no se permite el almacenamiento de materiales o desechos a la vista debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

Art.2.3.5 USO DE APARCAMIENTO

Los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos con motor en la planta baja de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares o en espacios interior de la parcela que reúne las condiciones de uso de aparcamiento.

Se vincula al uso residencial aquellos que den servicio a las viviendas donde estén ubicados.

Art.2.3.6 CONDICIONES GENERALES DE USO DE APARCAMIENTO

- A.- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m y si estuviese sólo por uno, de 2,50m..
- B.- La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a dos 2,20 m. en cualquier punto.
- C.- Todo garaje tendrá ventilación natural o forzada suficiente.

Art.2.3.7 USO HOSTELERO

Espacios dependencias y locales destinados al alojamiento temporal tales como Cafetería, Bares, Restaurantes, Fondas, Hostales, Hoteles, Residencias, Albergues, Casas de Turismo Rural y cualquier otra denominación que surgiese a lo largo de la vigencia de las presentes Normas.

Se establecen las categorías siguientes:

- A.- **Categoría 1.** Uso hostelero en local de edificio residencial o dotacional, sin que supere el 50% en superficie del uso principal.
- B.- **Categoría 2.** Uso hotelero compatible con la residencia en edificio exclusivo pero ajustado a las ordenanzas del uso residencial..
- C.- **Categoría 3.** Uso hotelero en edificio exclusivo que por sus características no queda incluido en suelo residencial.

Art.2.3.8 CONDICIONES GENERALES DEL USO HOSTELERO

- A.- Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que el uso de residencia y además cuantas determine la reglamentación hotelera.
- B.- Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas y garajes que deberán cumplir normas de uso concretas que les sea de aplicación.

CAPÍTULO 4.

USO DOTACIONAL

Art.2.4.1 USO DE EQUIPAMIENTO

Es aquel que por las exigencias de la legislación urbanística y de las presentes N.U.M. tendrá que existir en cualquier caso como equipamiento o dotación necesaria derivada de la propia existencia de los usos principales. Son espacios y locales destinados a actividades y equipamientos de uso público y dominio tanto público como privado tales como escuelas, guarderías, sanidad, culturales, sociales, lúdicos, religiosos y deportivos situados en diferentes zonas de ordenanza.

Estas N.U.M. asigna al uso de equipamientos diversas parcelas con edificios existentes asignados al uso, añadiendo la identificación del mismo como uso predominante.

Además de estas parcelas, se podrá asignar al uso de equipamiento cualquier parcela de uso residencial como uso compatible, asignándolo los parámetros urbanísticos propios de las ordenanzas de aplicación.

Art.2.4.2 CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

- A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina la Ley de Espectáculos de Castilla y León o normativa que la sustituya, así como aquellas otras disposiciones vigentes en la propia materia de la actividad que desarrolla y las que sean aplicables por analogía con otros usos.
- B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que determine la Administración competente.
- D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes en esta materia deportiva así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación.
- E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito Estatal o Autonómico que las afecte por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas normas o en su caso por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Art.2.4.3 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios sin edificar destinados fundamentalmente para la convivencia ciudadana, el ocio y la plantación de arbolado y jardinería admitiéndose diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es garantizar la salubridad de la población, la protección y el aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres son zonas estanciales, de juego, con elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter general para dar servicio al espacio libre. Se permiten acabados en pavimento.

Las zonas verdes son espacios ajardinados, arbolados, El acabado del suelo será principalmente enarenado o ajardinado.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública y los jardines y espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

CAPÍTULO 5.

USO AGROPECUARIO

Art.2.5.1. USO AGRARIO

Espacios y locales destinados a actividades agrícolas.

A.- Les será de aplicación tanto la legislación agraria o industrial correspondiente, como las condiciones establecidas en estas normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructura y muy especialmente la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León y demás normativa que la sustituya.

B.- Cada instalación dispondrá de ventilación e iluminación adecuadas.

C.- En función de su situación en suelo urbano o rústico cumplirán todas las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo.

Su emplazamiento en sótanos o en semisótanos deberá estar debidamente justificado por el carácter de la explotación.

Art.2.5.2. USO PECUARIO

Espacios y locales destinados a actividades pecuarias y en su forma de ocupación del suelo intensiva.

Sólo es admisible en suelo rústico en las condiciones de las presente N.U.M., de la normativa sectorial y de prevención ambiental.

Se prohíbe su instalación en sótanos o semisótanos.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red de saneamiento.

CAPÍTULO 6.

USO EXCEPCIONAL

Art.2.6.1 USO EXCEPCIONAL

El establecido en el artículo 25 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla o normativa que la sustituya.

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total del paisaje.

Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración o cualquier otra de las comprendidas en el artículo 288 a) del RUCyL o normativa que lo sustituya.

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares, que para cada zona regula el Título V.

CAPÍTULO 1.

DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características dimensionales y formales de la edificación y la parcela.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.1 DEFINICION TIPOS DE PARCELA

1. Constituye:

Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede

superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse.

4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.
5. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes.

1. Es lindero frontal, el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.
2. Linderos laterales son los restantes llamándose trasero al opuesto al frontal.
3. En caso de ser una parcela recayente a varias calles, se considera lindero frontal el que tiene el acceso a la finca.

Dimensiones máximas o mínimas de linderos son las que establezcan estas normas para uno o vanos linderos de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos

Superficie bruta es la 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. En caso de discrepancia tiene prioridad la medición real.

Superficie neta es aquella que no esté reservada para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas.

Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

Es la línea señalada por el Planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Se denomina Alineación Oficial la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que pueden coincidir o no con la existente actualmente.

2. Alineación Interior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre.

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie y dimensión de sus linderos mínimos, para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Art 3.1.6 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

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

La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Para que una parcela sea edificable será necesario:

1. Que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 5.1.3 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente
3. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
4. Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización y cumpliendo los requisitos concretos establecidos en estas normas.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el Planeamiento o por no cumplir con los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, podrán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Los terrenos incluidos en suelo urbano afectados por una unidad de normalización sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO

Son los elementos, citados a continuación, respecto a los cuales se fijan los distintos parámetros, en plano vertical y horizontal, que van a determinar la posición del edificio en la parcela:

1. Linderos y Alineaciones ya han sido definidos en la sección anterior.
2. Cerramiento de la parcela, es la valla situada Sobre los linderos de la parcela.
3. Plano de fachada es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.
4. Línea de edificación es la intersección del edificio con el terreno.
5. Medianería es el plano edificado sobre la linde colindante.
6. Rasante de viales es el perfil longitudinal de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
7. Rasante de terrenos es el perfil del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

1. Respecto a las Alineaciones podrá estar en tres posiciones:
 - a. En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b. Fuera de línea, cuando la alineación corta a la edificación.
 - c. Retranqueada, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
2. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomare como separación la distancia mayor.

Se entiende por retranqueo la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos

Se entiende por fondo edificable la distancia desde la alineación admisible hasta la máxima profundidad del edificio.

Las plantas bajo rasante y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

Art 3.1.8 TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

1. Edificación aislada, la que esta exenta en el interior de la parcela.
2. Edificación entre medianeras, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
3. Edificación pareada, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes
4. Edificación en hilera o agrupada, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda.

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

Podrá establecerse una separación mínima al resto do las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por separación entre edificios a la distancia más corta entre sus planos de fachada

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art.3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación.

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas, y otras construcciones auxiliares desmontables (art. 3.1.16).

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen estas Ordenanzas y Normas.

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

SECCIÓN CUARTA EDIFICABILIDAD

Art 3.1.15 DEFINICIÓN

La presente documentación bajo el título " Normas Urbanísticas Municipales de Armuña y Carbonero de Ahusín", se corresponde con la aprobada provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno adoptado, entre otros, en sesión ordinaria celebrada el 12 de agosto de 2014 y con las con las correcciones/subsanaciones aprobadas en sesión extraordinaria celebrada el 24 de noviembre de 2015.
EL SECRETARIO

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del Suelo

Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad esta formada por:

1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
2. El 50% de los cuerpos volados con independencia de si están cerrados o no
3. El 50% de las terrazas o tendedores con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.
4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente
5. El 50% de soportales y plantas bajas porticadas.

En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, pérgolas, cobertizos, solanas, gallineros, etc) construidas con materiales ligeros y desmontables.
3. Los espacios bajo cubierta, los sótanos y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles
4. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.

Art. 3.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se considera superficie construida toda la superficie edificada, sea computable o no a efectos urbanísticos.

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendedores, porches u otros

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.

Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma,
2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima edificabilidad permitida en la parcela (con las salvedades de las superficies no computables), por lo que si, como conjunción del resto de condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie menor, sería ésta la que prevaleciera,

En suelo urbano consolidado la superficie de referencia de la parcela será la superficie bruta, es decir, previa a la formalización de cesiones que sobre ella hubiera lugar por las modificaciones de alineación que se establecieran, en su caso.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie edificable dividida por superficie de parcela.

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

- 1 Altura de cornisa, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plena.

La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición será de 20 centímetros.

- 2 Altura de coronación, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
3. Altura a cumbrera, es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior,

Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, la medición de altura en edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.
2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00m sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.

Art. 3.1.26 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo, excepto en casos de clara ruptura con las edificaciones del entorno,

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:
 - a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado al 40% trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero
 - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
 - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir mas de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa,
2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:
 - a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
 - b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. Altura de piso es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara interior del techo o falso techo de la misma planta.

Art 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. Sótano. Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación, o como máximo, a 20 centímetros sobre las mismas.

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

2. Semisótano. Es aquella planta en la que al menos en un 60% de su superficie el nivel de pavimento terminado del suelo en todos sus puntos está por debajo del nivel de la rasante natural de la acera con una profundidad máxima de 1,50 m., y el de la cara inferior de su techo por encima de la misma, hasta un máximo de 1 m, computando en número de plantas por encima de este valor.

Las condiciones de altura, habitabilidad son idénticas a en semisótanos y sótanos.

Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano o un semisótano.

3. Baja. Es la planta de acceso o de referencia de la edificación.

La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos

4. Entreplanta, que es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

5. Planta de piso, que es la planta situada por encima del techo de planta baja.

Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine.

6. Ático, que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran remetidas de las principales del edificio.

Se prohíbe la construcción de áticos.

7. Bajo cubierta o sobrado, que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,50 m. para que se considere habitable.

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas,

SECCION PRIMERA CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
2. Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla las dimensiones de la normativa vigente de habitabilidad, con n mínimo de 10 m² de superficie y se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro.
3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.
4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
5. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.
6. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
7. No se dispondrán piezas habitables en sótano,
8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas únicas y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa, y el Código Técnico de la edificación en materia de salubridad.

Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.
2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo

Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación,

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Patio de luces cerrado es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
2. Patio mancomunado es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes
3. Patio de luces abierto es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura e espacio libre público o privado.
4. Patio de parcela es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación
5. Patio de manzana es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

La anchura del patio, distancia entre paramentos opuestos, vendrá determinada en función de la altura de aquel.

La altura del patio se medirá como la altura decomise, definida en el artículo 3.1,22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno.

La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el artículo 5.2.9 sobre tolerancia de fachada fresera, para patios de parcela y manzana.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo,

Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ y como mínimo de 3,00 m.
2. Podrá darse medidas inferiores a 3m cuando las habitaciones vivideras que tengan vistas a este patio estén provistas de una aireación e iluminación alternativa.

3. En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida,
4. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido,
5. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,25 m
6. Podrá cubrirse la plante baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga le iluminación y ventilación de las piezas inferiores,
- 7 Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0,50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

1. Los patios abiertos no dejarán medianeras al descubierto.
2. Su profundidad, medida desde el pleno de fachada, será superiora 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto,
3. La anchura del frente abierto a fachada será de 2 m. como mínimo,

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina Los patios mancomunados cumplirán les condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsiste una de las edificaciones,

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanos de 2,50 m. de altura como máximo.

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

La dimensión de los patios de parcela vendrá determinada por la profundidad de la parcela, el fondo edificable y los retranqueos a linde trasero especificados en las condiciones particulares de las zonas.

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de las presentes Ordenanzas y Normas, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado,

Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particulares de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta,

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,50 m.

Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

Es de señalar el objetivo de conseguir en el año 2020 las viviendas de consumo casi nulo, en la dinámica iniciada en el Código Técnico de la Edificación y que se traduce en un mayor aislamiento térmico y acústico y estanqueidad en huecos con un control de la ventilación con sistemas mecánicos.

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las Construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con el Código Técnico de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos

1. Aislamiento Térmico. Toda nueva edificación observará el cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones Térmicas en los Edificios, dotando e los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
2. Estanqueidad. Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire, cubiertas y carpinterías exteriores estancas.
3. Aislamiento acústico. Toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico relacionado con la protección acústica.

Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

La calidad del ambiente se preservará mediante te regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Parte de las condiciones particulares y específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

Niveles de emisión de ruidos

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios db A y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

	DÍA	NOCHE
Actividad industrial		
Servicios urbanos no administrativos	70	55

Actividades comerciales	65	55
Residencias	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamientos no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

	DIA	NOCHE
Equipamiento	30	25
• Cultural y religioso	30	30
• Educativo	40	30
• Ocio	40	40
Servicios Terciarios	40	30
• Oficinas	45	45
• Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables	35	30
• Pasillos, aseos y codeas	40	35
• Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales,

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en Psis ($V_{\text{pal}} = 10109 \cdot 3.200 \cdot A \cdot N^\circ$), siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador 30 V_{pal}
- En el límite del local: 17 V_{pal}
- Al exterior del local: 5 V_{pals}

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial,

5. Emisión de partículas a la atmósfera,

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 10 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que

puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos Líquidos y sólidos.

No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas,

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado,

SECCION PRIMERA, DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el censo de viviendas no será inferior a 250 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa que regule el abastecimiento del agua.

En la fachada de las edificaciones, en la acera o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior,

Se exigirá, en toda obra nueva, que el acabado del armario de contador del agua se mimetice con el cerramiento donde se ubique, o se realice con el mismo material, color y acabado que el resto de la carpintería.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de ese agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera,

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que, en aplicación de la ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5 750W para cada una

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servidos y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario, Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que le acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada, balcones y en los faldones de cubierta visibles desde los espacios públicos

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de Su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario,

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superiora 150 Kcal/min, en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones Situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier

construcción situada a más de 10 re. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas.

Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio, Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Toda edificación que no sea única contará con un cuarto para alojar los cubos de basura, Dicho local estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo,

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado,

Art. 3.3.1 SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contare con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos, Cualquier buzón colocado en tachada irá pintado o lacado en el mismo color que el resto de las carpinterías del edificio.

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba su Reglamento y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.).

Para la puesta a punto de las infraestructuras se considerará la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de normas reglamentarias y el R.D. 1066/2001, de 28 de septiembre de condiciones del dominio público radioeléctrico y restricción y protección sanitaria para emisiones radioeléctricas.

En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía, La acometida será subterránea, salvo que se justifique la inexistencia de línea soterrada o la inviabilidad de la misma bien sea técnica o económica.

Art. 3.3.9 RECEPCIÓN DE TV Y RADIO

Toda edificación de vivienda colectiva deberá contar con antena para la recepción de televisión y radio, con las oportunas tomas en cada una de las viviendas,

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de televisión y radio, En caso de colocación de antenas parabólicas, éstas se situarán en áreas no visibles desde le vía pública.

Art. 3.3.10 PARARRAYOS

Todas las edificaciones que por contar con un elemento singular de más de 30 re. de altura o por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y el riesgo existente.

Art. 3.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contarán con un sistema de calefacción que permita mantener una temperatura superior a 18 grados centígrados medidos a 1,5 m. del suelo en el centro de los locales, excepto aquellos en los que las especiales características del uso a que se destine lo hagan innecesario, circunstancia que deberá acreditarse,

Las instalaciones de calefacción estarán diseñadas para conseguir un óptimo rendimiento y ahorro energético y vendrán dimensionadas en función de la carga térmica a aportar para mantener las condiciones interiores de cálculo,

Serán de aplicación las disposiciones en cuanto a ventilación establecidas en los art. 4.2.1 y 4.2.2 de las presentes Ordenanzas y Normas, Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa particular que le sea de aplicación.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en ola pública a una altura inferior a 2,50 m., ni producir goteos.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a 1m⁰/s deberá realizarse por chimenea con altura superior a un metro de cualquier punto en un radio de 15 m.

Cuando la evacuación de aire sea inferior a l/s la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada e el mismo paramento, será de 2,00 m. y de 3,50 m. cuando este situada en otro distinto,

Art. 3.3.12 APARCAMIENTO

Excepto para viviendas únicas, los garajes y aparcamientos para el estacionamiento de vehículos cumplirán las siguientes condiciones:

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

Automóvil 4,50 m x 2,20 m

Furgoneta 6,00 m x 2,50 m

Camión 9,50 m x 3,20 m,

Estas medidas tendrán un incremento de 30 cm por cada lateral que esté cerrado.

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza en caso de automóviles.
3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.
4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,20 m. en el resto del forjado de techo,
5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y

tendrán un ancho mínimo de tres metros.

6. En el acceso a los garajes situados en carreteras o vías rápidas, se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.
7. Será de aplicación lo contenido en el Código Técnico de la Edificación referido a las determinaciones de Seguridad en Caso de Incendios.
8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional.
11. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales),

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y las cosas.

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.
2. Las condiciones que deben reunirlos accesos a los edificios.
3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.
4. La protección contra fuego y rayo.

Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizarse los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio,

Art. 3.4.3 ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda única, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. Cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
2. El portal tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,50 m, de luz en dos hojas, con al menos una de las hojas de 0,80 m
3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones colectivas, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, portales, ascensores, escaleras, mesetas y rampas.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1 998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

El diseño de las áreas de circulación será tal, que permita la evacuación de una persona en camilla desde cualquier local hasta el exterior,

El nivel de iluminación mínimo en las áreas interiores de circulación, será el fijado en el artículo anterior.

Salvo dimensiones mayores obtenidas por aplicación de la normativa de protección contra fuego, se establecen las siguientes para los distintos elementos:

1. Pasillos, corredores y distribuidores

Su ancho será superior a 1,20 m. en cualquier punto, aumentando a 1,50 m. en caso de galerías,

2. Mesetas

Las mesetas de escaleras tendrán una dimensión mínima de 1,50 m. cuando tengan desembarco de ascensor y de 1,25 m. cuando solo sean de acceso a viviendas siempre y cuando las puertas no abran sobre las mismas, en cuyo caso será también de 1,50 m.

Las mesetas de espera de ascensor independientes de la escalera serán de 1,50 m. por 1,50 m. como mínimo.

3. Escaleras

El ancho de las escaleras permanecerá constante en todo su recorrido, incluso en las mesetas en las que no abran huecos, y será como mínimo de 1,10 m., prohibiéndose los desarrollos helicoidales o radiales que puedan representar un peligro para la evacuación del edificio.

El número máximo de peldaños entre mesetas será de 12 y el mínimo de 3, y las dimensiones de los mismos serán tales que cumplan la siguiente proporción entre huella y contrahuella: $H + 2C = 63 \text{ cm} (+ - 2\text{cm})$, siendo H y C las dimensiones en centímetros de la huella y contrahuella respectivamente.

La huella estará comprendida entre 28 y 34cm. y la contrahuella, entre 15 y 18 cm. La altura libre de las escaleras será de 2,20 m. La distancia desde el hueco de una puerta hasta el peldaño más próximo será como mínimo de 25 centímetros,

La altura libre de las escaleras será de 2,20 m.

La distancia desde el hueco de una puerta hasta el peldaño más próximo será como mínimo de 25 centímetros,

Las escaleras deberán contar con ventilación e iluminación natural, salvo los tramos situados bajo rasante en los que la ventilación será forzada, debiendo contar con un hueco de iluminación de 1 cm² y uno de ventilación de 40 centímetros cuadrados por planta.

En caso de iluminación cenital de la escalera, esta deberá contar con un hueco central de superficie mínima de 1m² con lado mínimo de 0,50 m.

La superficie translúcida del lucernario deberá ser al menos 1/3 de la de la escalera y la ventilación se resolverá por sistema forzado.

Deberá colocarse un extintor móvil en las escaleras de los edificios colectivos, Las escaleras de viviendas únicas y las de uso privado de los locales, no están sujetas a las anteriores limitaciones,

4 Rampas peatonales

Dispondrán de un espacio previo y posterior en el que se puede inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos, Su anchura libre mínima será de 1,20 metros en recorridos adaptados, pudiendo llegar a 0,90 m. en el caso de espacios practicables. Su pendiente máxima será del 8% en tramos de hasta 10 metros,

En todas las mesetas podrá inscribirse un círculo de 1,20 m. de diámetro libre de obstáculos, Si la rampa cambia de dirección deberá poder inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

Podrán admitirse rampas de hasta 12% de pendiente en un solo tramo, siempre que su proyección horizontal sea menor o igual a 3 m.

Los huecos de las edificaciones abiertos al exterior o a espacios vados interiores, las escaleras y espacios libres a una altura del suelo superiora 50 centímetros, deberán contar con una barandilla o antepecho de más de 90 centímetros medidas desde el punto medio de la huella, por debajo de esta altura no existirán huecos de altura mayor de 12 centímetros, ni ranuras a nivel de suelo con altura mayor de 5 centímetros,

Los cristales que estén situados por debajo de la altura marcada para las barandillas deberán ser de seguridad.

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en el Código Técnico de la Edificación, en particular en lo referente a Seguridad en Caso de Incendio

Los edificios contarán con instalación de pararrayos en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.10 de estas Ordenanzas y Normas.

CAPÍTULO 5. ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana,

Art 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones,

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente, A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art, 9 de la LUCyL y el artículo 17 del RUCyL.

Asimismo, y en cumplimiento del art, 37 de la LUCyL, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos. La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que -hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas mencionadas será preceptiva la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas,

Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta e lo establecido en el art. 37 de la LUCyL la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantenerlos invariantes tipológicos de la edificación,

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Ordenanzas y Normas y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Catálogo.

Las intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos inscritos en catálogos de protección o con carácter preventivo en el registro público de la Comisión Territorial de Urbanismo, deberán ser informadas necesariamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la Comisión Territorial de Urbanismo y, dependiendo de la naturaleza del bien catalogado o inscrito, por las delegaciones Territoriales correspondientes u órganos establecidos por la legislación sectorial.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el Catálogo y Normativa Arqueológica que se incluye en las presentes Normas Urbanísticas,

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la Zona, Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento coherente con el resto de la edificación y con las tipologías tradicionales.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.
- Enfoscados de mortero de cemento gris sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes lomeados debiendo utilizarse perfiles rectos, salvo aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantenerla coherencia de imagen de la misma,

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho,

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superiora 10° sobre la horizontal, Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza, En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza ala que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada
2. Balconada es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como solana el balcón que recorre toda la fachada principal, en la segunda o tercera planta, ligeramente volado y encastrado en el cuerpo de la vivienda, cerrado lateralmente por muros de sillería de piedra, denominados cortafuegos o cortavientos, sobre ménsulas labradas en "pecho de paloma" y rematados superiormente por una cornisa labrada que sirve de apoyo para la viga que forma el alero.
4. Se define como galería, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada, Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada, Ocasionalmente, dichos paños vuelven el frente y se presenta completamente opaca

Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio

Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior dala edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a le misma.

5. Se entenderá por mirador, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada, En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical,

Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 3.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 2,60 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona,

La dimensión vertical del frente de comisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 m, debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 m.

Los remetidos vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m., incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico si el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, serán uniformes en toda su superficie y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares,

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo,

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener un altura superior a 65 cm. ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm. En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán en base de letras sueltas

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

-Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 3.1.26 de estas Ordenanzas y Normas, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m., igual quede su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m. La dimensión máxima de los mismos será de 0,80 m x 1,00 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 5 % de la superficie del faldón sobre el que se sitúen

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas, torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado.

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriere por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fechada, adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fechada.

Se prohíben expresamente acabados de pizarras, metálicos, bituminosos y cualquiera otro distinto al de los materiales de fachada permitidos.

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de estas Ordenanzas y Normas. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas, Su altura y características se fijará en las condiciones particulares de las zonas.

Las determinaciones antes reseñadas serán extensibles a aquellos solares aún sin edificar, que deberán ser cerrados mediante tapias o muros de las características antes señaladas, con una altura mínima de 1,80 m.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que pueden ocasionar lesiones a personas o animales.

Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente deberá respetarse, sin perjuicio de las podas, cortas, entresacas y reposiciones.

Se distinguen como arbolados de plantación o de crecimiento libre los siguientes:

- Arbolado en hilera, propios de calles y caminos arbolados.
- Especies ornamentales, en jardines.
- Especies autóctonas en parques y espacios naturales. Encina, fresno, ...
- Plantaciones para aprovechamiento forestal. Pinos y chopos.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Vías públicas
2. Servicios Urbanos
3. Espacios libres públicos.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad, Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

CAPÍTULO 1.

VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijen en los correspondientes planos de Ordenación en los proyectos de urbanización o, en su defecto, los existentes.

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los artículos 3.5.10, 5.2.4, 5.2.6 y 5.2.11.

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

TIPO DE VIA	PENDIENTE M
ACERAS	variable
VIAS PEATONALES	8,00%
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7.00%

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

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

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

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

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

TIPO DE VIA	SECCION
ACERAS	1,50m
VIAS PEATONALES	4,00 m
VÍAS CONFLUENCIA PEATONAL - T. RODADO	6,00 m
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	8 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	12-18 m
VIAS PERIMETRALES. CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	15-20m

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debido a razones topográficas debidamente justificadas, o en calles de tráfico unidireccional.

Así mismo, en caso de tener aparcamientos se incrementarán 2,00m por cada línea y 4,50m si es en batería.

Vías Peatonales

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.

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

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

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

Vías de Tráfico rodado

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

En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que cumpla con lo dispuesto en la Ley 3/1 998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, Sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de

pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados

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

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

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

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

TIPO FIRME	COMPOSICION		APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS y ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S.TIPO	ACERA
	MORTERO CEMENTO	Sin BALD	
	HORMIGON H-200	0.10	
TIPO IV	HORMIGON H-200	0.10	VÍAS URBANAS CONFLUENCIA ESPACIOS PÚBLICOS ACERAS
	CAMA ARENA	0.04	
	ADOQUIN HORMIGÓN	0.06/0.08	

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Espacios libres públicos es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o los equipamientos.

Podrán delimitarse también Zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso. Aparecerán grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas EL.

Dentro de los Espacios libres Públicos se pueden diferenciar, en su caso, los Parques o jardines Urbanos (EL.P), las Zonas Verdes (EL.Z), que son aquellos espacios específicamente destinados a la plantación de especies vegetales, las Áreas de Ocio, Expansión y Recreo (EL-O), las Áreas de Juego Infantil (EL-J), las Zonas Deportivas de Uso No Privativo (EL-D) y las Áreas Peatonales (EL.T)

Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

En los espacios libres públicos solo se permitirán la compatibilidad con el uso deportivo al aire libre, con los usos no constructivos vinculados al ocio y al entretenimiento y con el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie, juegos infantiles y elementos de carácter cultural o etnológico

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

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

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

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

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

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de servicios urbanos comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

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

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

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

diaria

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA Y RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mellada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

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

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

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento, además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2.50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

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

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

Se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

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

SECCIÓN SEGUNDA RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.6 RED DE ALCANTARILLADO

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas

selenitosas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

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

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

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

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

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

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

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

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m.

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

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

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, cuyas dimensiones guardarán la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores. Cumplirán con la NTE-ISD respecto de la relación población / caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

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

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

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

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

Los centros de transformación armonizarán con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado. Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,10 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

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

Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento,

TIPO DE CALLE	LUMINANCIA 11051	UNIFORMIDAD MEDIA	LÁMP RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	12,15	0,30, 0,40	VSAP
CALLES SECUNDARIAS	7, 12	8,25, 0,30	VSAP
VIAS PEATONALES Y LV.	5, 7	0,15, 0,20	VSAP, VMCC

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

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación Siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas, Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en

cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

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

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

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

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

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

SECCION CUARTA: REDES TELEMÁTICAS

Art 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telemática se compondrá de los siguientes elementos:

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

El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía de telecomunicaciones encargada para la instalación.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo.

En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telemáticas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

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

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de

150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

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

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

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

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

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

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

El régimen de suelo urbano habrá de definir los derechos y obligaciones de los propietarios para el desarrollo urbanístico. Se sujetarán a lo dispuesto en el art.17 y siguientes de la LUCyL desarrollados en el RUCyL art.40 y siguientes.

Art.5.1.1 - Ámbito territorial:

El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como Suelo urbano en los Planos de Clasificación de estas Normas Urbanísticas.

Art.5.1.2 - Protección al suelo urbano respecto de instalaciones y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, o similares:

No se permite en suelo urbano el emplazamiento de antenas repetidoras que puedan distorsionar el perfil de la localidad, en concreto cuando estas instalaciones midan desde el suelo vez y media la altura máxima permitida en los edificios o si está colocada sobre una cubierta la mitad de la altura del edificio. Dichas medidas serán de aplicación siempre y cuando se garanticen los niveles de señales necesarios para garantizar el servicio que proporcionan las instalaciones radioeléctricas.

Art.5.1.3 - Edificios disconformes con el planeamiento.

No se establecen edificios fuera de ordenación. Aquellos que no se ajusten al planeamiento serán considerados como "disconformes con el planeamiento"

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas que resulten disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en los que resulten de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar las siguientes obras:

- Cuando la disconformidad sea el exceso de ocupación, no se podrá incrementar esta.
- Cuando la diferencia sea el exceso de altura o volumen, no se podrá incrementar ninguno de estos dos parámetros.

Cualquier rehabilitación, modificación o ampliación de los edificios disconformes con el planeamiento, deberá ajustar los parámetros urbanísticos a las ordenanzas de aplicación.

En caso de demolición o realización de intervención que supere el 50% del valor de reposición, el conjunto del inmueble resultante deberá ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

Las construcciones existentes a la entrada de las presentes Normas Urbanísticas podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizados, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Art.5.2.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Categorías del suelo urbano

Se distinguen tres categorías en el suelo urbano consolidado, desarrolladas cada una con su correspondiente ordenanza, que son:

- Casco Antiguo R-CA
- Casco de Ensanche R-CE
- Dotacional

El casco antiguo se refiere al núcleo de población compuesto por construcciones entre medianeras y manzanas cerradas, con un frente al vial de edificios de viviendas de una o dos plantas con desván, tapias altas y construcciones agropecuarias.

El casco de ensanche es el que se ha desarrollado fundamentalmente en la última mitad del siglo XX, con uso residencial, donde se combinan varios tipos de construcciones según la zona, encontrándose vivienda entre medianeras y aislada, y en la vivienda aislada con retranqueo a laterales o sin retranqueo a la fachada o a algún lateral. En este casco existen zonas con poca construcción y/o sin completar la urbanización de los viales.

Con las ordenanzas de estas Normas Urbanísticas se intenta regularizar los usos para que las nuevas construcciones, las rehabilitaciones o las reformas tengan un carácter integrador del tejido urbano existente o pendiente de terminar.

Los edificios dotacionales existentes son de diversa índole y perfectamente identificables. Se integran en el caserío urbano teniendo algún elemento que los caracteriza por su condición de ser uso público. La ordenanza deberá ser abierta, incluso admitiendo nuevas tendencias arquitectónicas, con la única limitación de garantizar una integración de calidad en el casco urbano.

En aquellas zonas señaladas en plano de afección arqueológica o incluidas en catálogo, será preciso presentar previamente al proyecto, una propuesta de intervención con el fin de evaluar por parte de la Administraciones competentes, la conservación de elementos arquitectónicos o restos arqueológicos.

Art.5.2.2. Zona CA. Casco antiguo R-CA

Objetivos

- Conservar la Arquitectura Popular Doméstica de ARMUÑA, sin por ello impedir su adaptación a las actuales soluciones constructivas y logros que mejoren la calidad de vida de sus usuarios.
- Mantener el diseño de los espacios libres, y el trazado urbano original, sin perjuicio de una adecuada mejora y conservación.
- Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos, que garanticen la supervivencia de pequeños comercios y talleres así como la ausencia de impedimentos a futuras implantaciones.
- Fomentar la rehabilitación y sustitución de edificios.

Ámbito Territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos en la ordenación zonal del plano de Ordenación.

Condiciones particulares

A) PARCELA.-

Son edificables todas las parcelas actuales que se ajusten a la alineación oficial y que cuenten con los servicios de agua, saneamiento, alumbrado, electricidad y acceso rodado.

Se admite la división de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de 6,00m².

B) USO.-

Principal: Vivienda unifamiliar.

Compatibles: Vivienda colectiva con un máximo de una vivienda por cada 50 m² de parcela, usos auxiliares y complementarios. Industrias y servicios compatibles (categorías 1 y 2).

Prohibidos: Los demás usos.

C) CONDICIONES EDIFICATORIAS.-

Tipo: Viviendas entre medianeras con fachada a la vía pública.

Altura: Se permite una altura de hasta 6,5m y dos plantas. La altura mínima tanto en la construcción como en el cerramiento, será de 2,50m.

Bajo cubierta: Se permite para uso de desván.

Sótano: Se permite un sótano o semisótano, que deberá ser estanco a cualquier filtración de la naturaleza que fuere. Su uso será el de bodega, trastero o sala de instalaciones, se prohíbe el uso vividero.

Fondo edificación: máximo 20m en planta baja y 15m en planta alta.

Retranqueo: Se permite el retranqueo total o parcial respecto a la alineación oficial, no obstante el cierre de la parcela en la alineación oficial tendrá una valla de 2,60m de altura mínimo y con el mismo tratamiento que la fachada.

Patio: Mínimo de 10 m², donde se pueda inscribir un círculo de 3m de diámetro. Altura máxima del patio 6,50m.

Ocupación máxima: Se podrá ocupar el 100% del fondo edificable y el 40% del resto con construcciones auxiliares.

Edificabilidad máxima: La resultante de aplicar la ocupación máxima.

Construcciones auxiliares: Para uso de garaje, trastero o cuarto de instalaciones, con superficie máxima de 25m².

Cuerpos volados: Se prohíben los cuerpos volados cerrados hacia la vía pública. Se permite el vuelo de balcones en 30cm máximo y 1,50m de largo y el de aleros con 30cm.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 45% con teja curva de color teja vieja. Serán preferentemente colocadas en canal, a la segoviana, si bien son admisibles las tejas existentes en el mercado similares en forma y color. Se admite sobre las cubiertas chimeneas, antenas u otras instalaciones necesarias, que deberán integrarse en la cubierta. Se admite una tronera por faldón o por cada 6m del mismo, con un ancho máximo de 1,25m. La altura máxima de la cubierta es de 3,50m respecto al alero.

En caso de retejo de cubiertas no se modificará el tipo de teja en canal preexistente.

Condiciones estéticas: Tienen especial importancia para garantizar una armonía en los núcleos de población los acabados de las construcciones, tanto en los edificios principales como en los auxiliares y los cerramientos. Reconociendo que esta ordenanza es parcialmente subjetiva, sólo se denegará licencia cuando sea flagrante la alteración estética de una obra pretendida.

Se tendrá en cuenta los siguientes acabados:

- Fachadas en piedra caliza o de pizarra, revoco o ladrillo en acabado mate. Se prohíben chapados salvo en el zócalo.
- Construcciones auxiliares, medianeras y vallados con las mismas características que las fachadas.
- Cubiertas de teja cerámica en canal preferentemente u otro material de similar color y forma.

Se tendrá en cuenta las siguientes condiciones de diseño:

- Se procurará armonizar la fachada con el entorno.
- Se procurará mantener ejes en las construcciones de dos plantas.
- Se evitara volúmenes inapropiados que creen medianeras.
- Se prohíbe la aparición de medianeras de dos plantas.

Otras condiciones: Para cumplir las condiciones de solar, el propietario de la parcela podrá completar las infraestructuras urbanísticas que faltaren a su costa.

Será obligatoria la realización de una plaza de garaje o aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda que se realizase en parcelas que tengan un frente de fachada superior a 6,00m y una superficie de 100m².

Art. 5.2.4. Casco de ensanche R-CE

Objetivos

- Integrar las nuevas construcciones con las existentes, creando un tejido homogéneo.
- Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos, que garanticen la aparición de pequeños comercios y talleres así como la ausencia de impedimentos a futuras implantaciones.
- Establecer unas características tipológicas del parcelario.
- Permitir los nuevos tipos constructivos demandados, en concreto las edificaciones aisladas de vivienda unifamiliar, pareados o incluso vivienda colectiva de tal forma que se integren en el escenario urbano en un conjunto coherente, impidiendo la aparición de medianeras descubiertas.

Ámbito Territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos en la ordenación zonal del plano de Ordenación R-CE

Condiciones particulares

D) PARCELA.-

Son edificables todas las parcelas actuales que se ajusten a la alineación oficial y que cuenten con los servicios de agua, saneamiento, alumbrado, electricidad y acceso rodado.

Se admite la división de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 250 m² y un frente mínimo de 12,00m².

E) USO.-

Principal: Vivienda unifamiliar.

Compatibles: Vivienda colectiva con un máximo de una vivienda por cada 250 m² de parcela, usos auxiliares y complementarios. Industrias y servicios compatibles (categorías 1 y 2). Siendo una población íntimamente unida a las actividades agropecuarias, se permiten las naves para este fin. Se permite el corral doméstico.

Prohibidos: Los demás usos. Se prohíbe expresamente la pernoctación de ganado.

F) CONDICIONES EDIFICATORIAS.-

Tipo: Viviendas entre medianeras con fachada a la vía pública.

Altura: Se permite una altura de hasta 6,5m y dos plantas. La altura mínima tanto en la construcción como en el cerramiento, será de 2,50m.

Bajo cubierta: Se permite para uso de desván.

Sótano: Se permite un sótano o semisótano, que deberá ser estanco a cualquier filtración de la naturaleza que fuere. Su uso será el de bodega, trastero o sala de instalaciones, se prohíbe el uso vividero.

Fondo edificación: máximo 30m. El máximo fondo del edificio será de 20m.

Retranqueo: Se permite el retranqueo total o parcial respecto a la alineación oficial, este retranqueo será mínimo de 3,00m. Es obligatorio el retranqueo lateral y del fondo de parcela de 3m mínimo. Se permite suprimir el retranqueo en caso de existir previamente o realizarse simultáneamente una construcción en la parcela lindera adosada a la linde.

Cierre de parcela: Será obligatorio el vallado por la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 1,00m con vallado macizo con el mismo tratamiento que la fachada y hasta 2,00m con cerrajería o cierre vegetal.

Patio: Mínimo de 10 m², donde se pueda inscribir un círculo de 3m de diámetro. Altura máxima del patio 6,50m.

Ocupación máxima: Se podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será de 0,4m²/m².

Construcciones auxiliares: Para uso de garaje, trastero o cuarto de instalaciones, con superficie máxima de 50m².

Cuerpos volados: Se prohíben los cuerpos volados cerrados hacia la vía pública. Se permite el vuelo de balcones en 30cm máximo y 1,50m de largo y el de aleros con 30cm.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 45% con teja curva de color teja vieja. Serán preferentemente colocadas en canal, a la segoviana, si bien son admisibles las tejas existentes en el mercado similares en forma y color. Se admite sobre las cubiertas chimeneas, antenas u otras instalaciones necesarias, que deberán integrarse en la cubierta. Se admite una tronera por faldón o por cada 6m del mismo, con un ancho máximo de 1,25m. La altura máxima de la cubierta es de 3,50m respecto al alero.

Condiciones estéticas: Tienen especial importancia para garantizar una armonía en los núcleos de población los acabados de las construcciones, tanto en los edificios principales como en los auxiliares y los cerramientos. Reconociendo que esta ordenanza es parcialmente subjetiva, sólo se denegará licencia cuando sea flagrante la alteración estética de una obra pretendida.

Se tendrá en cuenta los siguientes acabados:

- Fachadas en piedra caliza o de pizarra, revoco o ladrillo en acabado mate. Se prohíben chapados salvo en el zócalo.
- Construcciones auxiliares, medianeras y vallados con las mismas características que las fachadas.
- Cubiertas de teja cerámica en canal preferentemente u otro material de similar color y forma.

Las condiciones de diseño son libres, teniendo que mantener los parámetros de edificabilidad.

Otras condiciones: Para cumplir las condiciones de solar, el propietario de la parcela podrá completar las infraestructuras urbanísticas que faltaren a su costa.

Será obligatoria la realización de una plaza de garaje o aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda que se realizase en parcelas que tengan un frente de fachada superior a 12,00m y una superficie de 250m².

Art. 5.2.5 Dotacional

Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código EQ en la Ordenación zonal del conjunto del plano de Ordenación. Además la red viaria, peatonal, aparcamientos y el sistema de comunicaciones.

Clases

- Espacios libres, zonas verdes.

a) Definición y carácter.- comprende los espacios libres, jardines y zonas verdes que figuran en los planos. En ellos predominará el suelo destinado a esparcimiento con posibilidad de plantación de especies vegetales, áreas de juegos o espectáculos abiertos e instalación de mobiliario urbano. Estos espacios tendrán carácter de dominio y uso público.

b) Condiciones de uso.- Esparcimiento y Deportivo.

c) Condiciones de volumen.- No se admitirá en los mismos ningún tipo de edificación que no sea un quiosco por cada zona verde o espacio libre.

- Equipamientos: Sociales, Educativos, Sanitarios, Administrativos, Deportivos etc.; e Infraestructuras básicas.

a) Definición y carácter.- Comprende los terrenos calificados y grafiados como tales en los planos, para la ubicación de edificios de los distintos equipamientos comunitarios. Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público o privado según los casos.

b) Condiciones de la Edificación.- Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación sectorial vigente correspondiente deberán cumplir:

1º.- Condiciones de volumen: La superficie máxima edificable se fija en 2 m²/m² con una altura máxima de dos plantas, equivalente a 7 metros. En caso excepcional y motivado por el uso al que se destine, un edificio de equipamiento podrá tener una tercera planta y una altura de elementos funcionales, decorativos o representativos superior a los 7,00m.

Los existentes podrán mantener la intensidad actual.

2º.- Condiciones de uso: El uso predominante será el de equipamiento público o privado. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la custodia y conservación del equipamiento. Igualmente se autorizará, en general, la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.

3º.- Condiciones estéticas:

Materiales- En fachadas se usarán materiales usados en la zona, tales como revocos, piedra caliza, de pizarra y cerámica con ladrillo aplastillado.

En cubiertas se evitarán las cubiertas de chapa prelavadas.

Integración con el entorno- El volumen se integrará a las construcciones próximas, prohibiéndose medianerías descubiertas, y procurando integrar los edificios que nuevos con los espacios urbanos.

Estilo – El estilo será libre, admitiendo innovaciones de diseño arquitectónico con la limitación estricta de la integración con el entorno, en especial en alturas volúmenes y disposición de huecos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

No se clasifica suelo como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

No se clasifica suelo como SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2.

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se prevé suelo para desarrollar.

CAPÍTULO 3.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

No se clasifica suelo como SUELO URBANIZABLE

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 7.1.1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Se clasifican como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano y aquellos que deben preservarse de la urbanización y que las Normas así lo determinen, delimitados en los planos de clasificación del suelo.

Constituirán el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.
- Por constituir terrenos inadecuados para su urbanización.
- Por estar sometido a algún régimen de protección establecido por la legislación sectorial.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Art. 7.1.2. DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

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

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse como USOS EXCEPCIONALES, los relacionados en estas Normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Serán usos excepcionales los siguientes (artículo 57 RUCYL):

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) 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.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población en parcelas que deberán contar con una superficie superior a la unidad mínima de cultivo.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. 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.

Art. 7.1.3. DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del Medio Ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la Normativa sectorial, según las características específicas cada uso o cada terreno.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el planeamiento urbanístico.

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la legislación sectorial. En todo caso la superficie mínima de parcela para la vivienda unifamiliar será la Unidad Mínima de Cultivo.

Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

En suelo rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la Normativa Sectorial o del Planeamiento Urbanístico.

Art. 7.1.4. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACIÓN.

A los efectos del régimen jurídico del suelo rústico, se entiende como núcleo de población, todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones.

Para tratar de impedir la formación de núcleo de población en suelo rústico, además del cumplimiento de las condiciones señaladas anteriormente no se permitirá:

- La agrupación de más de dos viviendas inscritas en un círculo con centro en la vivienda y 350 metros de radio.
- La construcción de nuevas viviendas a menos de 350 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Art. 7.1.5. CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO.

En suelo rústico se establecen las siguientes categorías. Sus límites y zonificación vienen grafiadas en los planos de ordenación.

- **Suelo rústico común:** integrado por el resto de los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- **Suelo rústico con protección natural:** terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales así clasifican por ser vías pecuarias, cauces o riberas de ríos y arroyos, por presentar valores paisajísticos, ambientales o naturales.
- **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** terrenos ocupados o que esté previsto ocupar por las infraestructuras viarias que atraviesan el término municipal incluyendo las zonas de defensa no susceptibles de urbanización.
- **Suelo rústico con protección agropecuaria:** terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por sus características agrícolas o ganaderas.
- **Suelo rústico de actividades extractivas:** integrado por canteras abiertas o que tengan autorización para su apertura. En esta clasificación se preservará el uso anterior a la explotación que sea compatible con el minero, y el posterior para reposición del medio.
- **Suelo rústico con protección cultural:** Se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos. Esta categoría se superpone a la categoría del entorno
- **Suelo rústico con protección especial:** Se incluye en esta categoría el cementerio.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Art. 7.2.1. USOS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.

Los usos excepcionales definidos para cada categoría de suelo rústico de estas Normas se definen como:

- Usos **PERMITIDOS:** los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a **AUTORIZACIÓN** de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público

que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan y que, en ningún caso, vulnerarán el principio de utilización racional y ecológica del territorio.

- Usos **PROHIBIDOS**: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Esta Definición deberá de seguir las pautas fijadas en la Ley 5/99 de urbanismo de castilla y león y las normas reglamentarias que las desarrollen, de tal forma que si hubiera discrepancia entre estas definiciones y la regulación establecida legal y reglamentariamente, se aplicara preferentemente esta última.

Art. 7.2.2. NORMAS GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Los usos en suelo rústico se someterán al régimen normativo expuesto para cada tipo de suelo rústico establecido en el capítulo 3 de este Título VII.

No obstante se aplicaran los diferentes aspectos generales que se recogen a continuación:

- Se observaran en todos los usos las especificaciones establecidas en la legislación sectorial, ya sea ambiental, industrial, de infraestructuras u otras.
- Deberán de garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios a los usos a los que se destinen los terrenos o edificaciones y que resulten admisibles para el ciclo del agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales.
- No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales justificadas con anterioridad, excepto los derivados de la concentración parcelaria, debiendo consolidar o ampliar los existentes sin pavimentos.

Con carácter general para los usos sujetos a autorización, se deberán de respetar los siguientes aspectos:

- Respetar la parcela mínima, la ocupación máxima de parcela y las distancias mínimas a las zonas de dominio público, a los linderos y al resto de hitos geográficos.
- Resolver las dotaciones de servicio que se requieran, de manera autónoma, sin poder conectar a las redes municipales.
- Vincular el terreno al uso autorizado, haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad, así como el carácter de indivisible de la parcela, y las limitaciones que se impongan en la autorización, ya vengan de los informes sectoriales o de las condiciones urbanísticas impuestas por el Ayuntamiento.

Art. 7.2.2. REGIMEN DE USO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante este podrá cambiar siempre que el nuevo uso permitido se encuentre entre los autorizados o sujetos a autorización dentro de la categoría de suelo rústico en que se encuentre la edificación, siempre que obtenga las autorizaciones de cambio exigidas por la legislación sectorial.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN SUELO RÚSTICO.

Art.7.3.1 CONDICIONES GENERALES.

1. En la regulación del régimen de edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, estéticas y constructivas, higiénicas y de infraestructuras básicas.
2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es garantizar el carácter aislado de las edificaciones que se instalen en el Suelo Rústico.
3. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y constructivas es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el Suelo Rústico.
4. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del Suelo Rústico.

Art. 7.3.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Las segregaciones de terrenos en suelo rústico, que no tengan la consideración de parcelación urbanística, podrán realizarse en todo caso excepto en los siguientes:

- Cuando los terrenos de la finca matriz a segregar, tengan una superficie igual o inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, salvo si las parcelas resultantes de la segregación se adhieren por los propietarios de fincas colindantes para agruparlos y formar fincas nuevas, en donde la superficie de esta finca nueva a formar sea igual o superior a la Unidad Mínima de Cultivo.
- Cuando los terrenos de la finca matriz tengan una superficie inferior al doble de la Unidad Mínima de Cultivo, salvo cuando la parte que exceda de esa medida vaya a ser agregada a otra finca colindante, que conjuntamente tengas mas superficie de la Unidad Mínima de Cultivo.
- En aplicación de la ley 15/1995 de Modernización de Explotaciones Agrícolas, las excepciones recogidas en el artículo 25, en concreto las siguientes: si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación; si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos; si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa. Siempre que se mantenga en vigor esta legislación o entre en vigor alguna que modifique la regulación.

Art. 7.3.3. CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.

En el suelo clasificado como rústico, en cualquiera de sus categorías, las edificaciones permitidas o autorizadas no superarán un 10% de ocupación máxima de la parcela sobre la que se asienten, no obstante se respetaran en todo caso los límites expuestos a continuación:

- Para construcciones vivienda unifamiliar aislada una superficie máxima de 150m².
- Para cualquier otro tipo de construcción, 2.000 m².

Excepcionalmente, justificándolo por necesidades agropecuarias o forestales, y sólo en Suelo Rústico Común y en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos podrán superar los 2.000 m² construidos.

En Suelo Rústico Común se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 6 m. En el resto de los suelos rústicos, el retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela será de 12 m. sin perjuicio de las superiores limitaciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

Se fija un retranqueo mínimo de 6 metros del límite exterior de caminos, cañadas y resto de vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a 10 m. del eje de las citadas vías, para las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos.

La altura máxima de la edificación aislada será, para el uso de vivienda, de planta baja, con 3,50 m. como máximo medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños de muro asociados al diseño de la cubierta del edificio.

La altura máxima de edificación para las naves y construcciones equivalentes será de 6 m. como máximo al alero medidos desde la rasante del terreno. La pendiente máxima para cada faldón de cubierta será del 30%.

Art. 7.3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS.

Se pretende la integración con el entorno con la aplicación de soluciones constructivas adecuadas al mismo. Para ello las edificaciones permitidas o autorizables se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas NUM.

En concreto, las naves para uso agrícola, ganadero o industrial, cumplirán las condiciones estéticas establecidas con carácter genérico para todo el municipio.

Todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características. Esto se observará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto, ni que los tipos de edificación y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

En cuanto a movimientos de tierras y desmontes, en general, se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención que precise para la realización de grandes movimientos de tierras (desmontes o terraplenados con altura superior a 3 m) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el artículo 25.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo.

Los cierres de parcela en suelo rústico serán transparentes o vegetales (altura máxima 1,50 cm.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca.

En función de la superficie a construir, se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de esta sea inferior a 100 m², y 1 unidad más por cada 20 m² más construidos. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de usos no agrario, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos, las especies a utilizar serán correspondientes con las unidades ambientales del término.

Anillo de protección al suelo urbano respecto de instalaciones y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, o similares:

Se establece una zona de protección del suelo urbano y de los elementos arquitectónicos y paisajes protegidos, respecto de las estaciones bases de telefonía Móvil o instalaciones similares, de 500 metros respecto del suelo urbano. En esta zona no se permite el emplazamiento de antenas repetidoras o instalaciones similares.

Art. 7.3.5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las obras que se autoricen en Suelo Rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Art. 7.3.6. CALLES Y CAMINOS.

El cerramiento de las fincas linderos del camino quedarán, al menos, a 4m del eje del mismo. En caso de tener al camino una mayor anchura, el vallado quedará en el límite de la finca.

La edificación en las fincas linderas se retranquearán al menos 6m desde el vallado.

En las calles, será obligatorio el vallado de los solares en el casco urbano, con vallas de 2,00m y acabado similar al de fachada, prohibiéndose los cierres de chapa y de bloque gris.

Los caminos públicos y calles existentes en el término municipal son:

ARMUÑA - URBANA

- | | | |
|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| - CALLE CERRO | - CALLE SANTA MARÍA | - CALLE MARIANO SANZ |
| - CALLE FUENTE | - CALLE ERILLAS | - CALLE POZO NUEVO |
| - CALLE PINILLA | - CALLE ERAS | - CALLE SEGOVIA |
| - CALLE ARROYO | - CALLE PINAR | - CALLE EUSEBIO FUENTES |
| - CALLE CALDILLAS | - TRAVESÍA CAMINO PINILLA | - CALLE FRAGUA |
| - PLAZA CAÑO | - CALLE CONSTITUCIÓN | - CALLE DELICIAS |
| - CALLE CORPUS | - CALLE IGLESIA | - CALLE SEVERIANO NIEVA |
| - CALLE CARBONERO | - CALLE ALAMEDA | - CALLE BERNARDOS |
| - CALLE CASIMIRO MANSO | - CALLE CRUCES | - CALLE RONDA DEL PUEBLO |
| - CALLE CEMENTERIO | | |

ARMUÑA - RÚSTICA

- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| - CAMINO DE BERNARDOS | - CAMINO DE MIGUEL IBÁÑEZ | - CAMINO DE NIEVA |
| - CAMINO DE PINICEAS | - SENDERO DE PINILLA | - CORDEL DEL CAMINO REAL |
| - CAMINO MOLINO HORNOS | - CARRETERA DE BERNARDOS | - CAMINO DEL RUBIAL |
| - CARRETERA DE SEGOVIA | - CAMINO DE CORREHUELA | - CAMINO ARROLOBO |
| - CAMINO DEL PICO | - CAMINO DEL CAÑUELO | - CAMINO DE CARBONERO |
| - CAMINO DE TRANSTORNES- | - CAMINO DE YANGUAS | - CAMINO DE BERNARDOS/ MOLINO HORNOS |
| - CAÑADA REAL DE MERINAS- | - CAMINO DE EN MEDIO | - CAMINO DE PERALEJO |
| - CAMINO VIEJO | - CAMINO DE ALEROS | - CAMINO DEL CAMPO |
| - CAMINO DE LA TEJERA | - CAMINO DE AÑE A MOLINO DE HORNOS | |

CARBONERO DE AHUSÍN – URBANA

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| - CALLE MOLINO | - RONDA MOLINO | - CALLE RÍO |
| - CALLE ERAS | - CALLE SIMÓN PEREZ | - CALLE "1" |
| - CALLE "2" | - CALLE PROYECTO "1" | - CALLE PROYECTO "2" |
| - CALLE DOCTOR MARTÍN GÓMEZ | - CALLE REAL | - CALLE SANTO CRISTO |
| - CALLE GERARDO SAN MARTÍN | - CALLE ROLDÁN LÁZARO | - CALLE ÁLAMOS |
| - PLAZA CONSTITUCIÓN | - PLAZA MAYOR | - CAMINO YANGUAS |
| - CAMINO CEMENTERIO | | |

CARBONERO DE AHUSÍN – RÚSTICA

- | | | |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
| - SENDA DE LAS ALAMEDAS | - SENDA DEL COLLADILLO | - SENDA DEL CALVARIO |
| - SENDA DEL CONJURO | - SENDA DEL JUNCAL GRANDE | - SENDA DE VALDECORDEROS |

- SENDA DE VALDEMORO
- CAMINO DE YANGUAS
- CAMINO DEL CANTO BLANCO DEL CADETE A RODA
- CAMINO DE RODA
- CAMINO DE VALSECA
- CAÑADA DE GANADO
- CAMINO DE VALDEPOTREROS
- CAMINO DE AÑE
- SENDA DEL HOYO
- CAMINO DE VALDENARROS
- CAMINO VIEJO DE CANTIMPALOS-
- CAMINO DE LAS MATEAS
- VEREDA DEL POZO
- CAMINO DE AÑE A GARCILLÁN
- CAMINO DE ANAYA
- CAMINO DE VALLINCOSO
- CAMINO DE CARRASAMPEDRO
- CAMINO DE CANTIMPALOS
- CAMINO VECINAL VENTA
- CAMINO DE SEGOVIA
- CAMINO VIEJO DE LOS HUERTOS
- CAMINO DE VALDECORDEROS
- CAMINO DE GARCILLÁN
- CAMINO DEL MOLINO DE HORNOS

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO.

Se sigue el régimen establecido con carácter general en el RUCYL, salvo lo establecido para la vivienda unifamiliar aislada, salvo las que resulten necesarias para el funcionamiento de los usos permitidos en este artículo..

Art. 7.4.1. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO COMUN. SR-C

USOS PERMITIDOS:

1. Los señalados en la letra a) y c) del artículo 57 del RUCYL.

Construcciones agrícolas ganaderas, obras públicas.

USOS AUTORIZABLES:

El resto de los usos citados en el artículo 57 del RUCYL.

Actividades extractivas, construcciones tradicionales, vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento del resto de usos autorizables., rehabilitación y reforma de construcciones existentes y obras de interés público.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCYL.

El uso de vivienda unifamiliar independiente.

7.4.1.2.- Régimen de usos en suelo rústico de actividades extractivas. SR-AE

El uso de estos espacios está condicionado a la explotación minera.

USOS PERMITIDOS

1. Los señalados en la letra b) del artículo 57 del RUCYL.

USOS AUTORIZABLES:

1. Los señalados en las letras a) c) y f) del artículo 57 del RUCYL, excepto que manifiestamente puedan producir deterioro ambiental o paisajístico relevante o en su caso, impedir la explotación minera.
2. Los señalados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL, cuando no estén señalados como usos prohibidos a continuación.

USOS PROHIBIDOS:

1. Los señalados en las letras d), e) y g) del artículo 57 y los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCYL.
2. El resto de los usos.

Art. 7.4.2. SUELO RUSTICO PROTEGIDO

7.4.2.1.- Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras. SR-PI

El uso de estos espacios está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las proyectadas.

Debido a su protección singular es de aplicación el régimen establecido en la legislación sectorial y en los instrumentos de planificación que la desarrollen.

USOS PERMITIDOS:

Son usos permitidos los señalados en la letra c) del artículo 57 del RUCYL, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

USOS AUTORIZABLES:

- Los señalados en las letras a) y f) del artículo 57 del RUCYL.
- Los señalados en la letra c) del artículo 57 del RUCYL.
- Los señalados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

USOS PROHIBIDOS:

- Son usos prohibidos todos los no señalados en los artículos 56 y 57 del RUCYL, y además:
 - Los citados en las letras b), d) y e) del artículo 57 del RUCYL.
 - Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

7.4.2.2.- Régimen de usos en suelo rústico con protección de natural. SR-PN

El uso de estos espacios está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento, la restitución medioambiental o la mejora de las características de la protección especial que se les otorga.

Debido a su protección singular es de aplicación el régimen establecido en la legislación sectorial y en los instrumentos de planificación que la desarrollen.

USOS AUTORIZABLES:

1. Los señalados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57 del RUCYL, excepto que manifiestamente puedan producir deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2. Los señalados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL, cuando no estén señalados como usos prohibidos a continuación.
3. Restitución medioambiental mediante la plantación de especies autóctonas o forestales.

USOS PROHIBIDOS:

1. Los señalados en las letras b) y e) del artículo 57 del RUCYL.
2. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, señalados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL.

Además de las protecciones generales, se establecen protecciones específicas para cauces, Vías pecuarias, paisaje y otros de la siguiente forma:

-Cauces.- Se requerirá de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero para cualquier intervención en la zona de policía.

-Vías pecuarias. Sólo serán autorizables las intervenciones relacionadas con el paso de ganado.

- Paisaje y otros Se prohíbe cualquier intervención que desvirtúe los elementos específicamente protegidos.

7.4.2.3.- Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria. SR-PA

El uso de estos espacios está condicionado a su utilización de usos agropecuarios.

USOS PERMITIDOS

1. Los señalados en la letras a) del artículo 57 del RUCYL.
2. Los citados en la letra c) del artículo 57 RUCyL, cuando estén previstos o en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

USOS AUTORIZABLES:

1. Los señalados en las letras d) y f) del artículo 57 del RUCYL.
2. Los citados en la letra c) del artículo 57 del RUCyL, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
3. Los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

USOS PROHIBIDOS:

Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 RUCyL y, además:

1. Los citados en las letras b) y e) del artículo 57 del RUCYL.
2. Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término.

7.4.2.4 Régimen del suelo rústico con protección cultural SR-PC

1. En suelo rústico con protección cultural se refiere específicamente a los siguientes yacimientos arqueológicos:

CARBONERO DE AHUSÍN	Nº1: ERMITA DE LA MAGDALENA
	Nº2: PEÑA AHUMADA
	Nº3: LAS RAPOSERAS
	Nº4: VALDEMOROS
ARMUÑA	Nº1: LAS CALDILLAS

Nº2	CERRO DEL TORMEJÓN
Nº3	MOLINO DE HORNOS
Nº4	LOS PRAOS
Nº5	ERMITA DE PINILLOS
Nº6	SAN ROQUE
Nº7	LA TEJERA
Nº8	LOGARITOS

Se aplica el mismo régimen de protección que para el suelo rústico de protección natural

7.4.2.5 Régimen del suelo rústico con protección especial SR-PE

Se corresponde este tipo de suelo con los cementerios existentes en los dos núcleos, Armuña y Carbonero de Ahusín, considerando el cementerio actual con su entorno inmediato.

Las condiciones de uso y edificación son las derivadas de la aplicación de la normativa sectorial, admitiendo los actuales emplazamientos existentes.

USOS AUTORIZABLES:

1. Los señalados en las letras a), b), c), d), f) y g) del artículo 57 del RUCYL.

USOS PROHIBIDOS:

Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 RUCyL y, además:

1. Los citados en la letra e) del artículo 57 del RUCYL.

TITULO VIII DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Según establece el art. 50 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.

La aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

Art.8.1. TIPOLOGIA DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO URBANISTICO Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .

- **Competencia.**

El desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de las Normas Urbanísticas Municipales cuando no exista indicación contraria, así como para modificación o revisión de las Normas Urbanísticas Municipales. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares la participación en la elaboración del planeamiento urbanístico. La definición de los sistemas de actuación de las unidades de ejecución corresponde al Ayuntamiento.

- **Desarrollo urbanístico.**

El sector es el ámbito normal del planeamiento parcial.

- **Planes Especiales**

1.-) El objeto de los Planes Especiales será el determinado por el artículo 46 de la Ley 5/99 de urbanismo de castilla y León y por el Reglamento de urbanismo que la desarrolle o normativa que la sustituya.

2.-) Deberá aportarse la documentación por triplicado, redactada por técnico competente y visada por el Colegio Profesional Correspondiente.

3.-) La documentación técnica mínima será la detallada en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o por la normativa que lo sustituya. La tramitación se realizará conforme a lo especificado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o por la normativa que lo sustituya.

- **Estudios de Detalle.**

1.-) El objeto de los Estudios de Detalle será completar o adaptar determinaciones establecidas para el suelo urbano.

2.-) Deberá aportarse la documentación por triplicado, redactada por técnico competente y visada por el Colegio Profesional Correspondiente. Contendrá las determinaciones que figuran en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o por la normativa que lo sustituya. La documentación técnica mínima será la detallada en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o por la normativa que lo sustituya y la contenida en estas ordenanzas. La tramitación se realizará conforme a lo especificado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o por la normativa que lo sustituya.

3.-) Cuando el estudio de detalle esté promovido por particulares será necesario la aportación de una lista de propietarios e interesados afectados directamente.

4.-) Deberá estudiarse especialmente la posible incidencia del estudio de detalle en el aprovechamiento urbanístico.

5.-) Los estudios de detalle aportarán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, acompañando a la memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- Plano de parcelas propuestas.
- Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- Relación de los propietarios e interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas en un entorno próximo.

El procedimiento para la aprobación del planeamiento de desarrollo será el establecido en los artículos 50 a 60 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y de los artículos del reglamento de urbanismo que los desarrollen.

INICIATIVA PARTICULAR.

Los particulares podrán elaborar, y elevar a la administración competente para su tramitación, los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento en estos casos deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

En los planes de iniciativa particular se deberán especificar el conjunto de compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento.

Los compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento deberán hacer referencia como mínimo a:

- a) Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- b) La realización de las obras de urbanización en los términos previstos en el Plan de Etapas, y que no podrán exceder de 8 años.

Las garantías patrimoniales habrán de ser suficientes en relación con la entidad económica de los compromisos, debiéndose justificar especialmente esta suficiencia en la documentación del Plan.

En su caso se hará constar mediante inscripción en el Registro de la Propiedad los compromisos asumidos por el propietario en cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto 1093 /1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, sobre la inscripción de actos de naturaleza urbanística.

El incumplimiento de las obligaciones dará lugar por parte del Ayuntamiento a la adopción, en concepto de policía urbanística, de alguna de las siguientes medidas:

- a) Ejecución de las garantías.
- b) Revocación del Plan.
- c) Sanción pecuniaria en proporción adecuada a la gravedad del incumplimiento, instruyéndose a tal efecto el oportuno expediente.

CAPITULO 2.GESTIÓN URBANISTICA.

Con carácter general se regulará y tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el TITULO III de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y del desarrollo del mismo en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya.

Art.8.2.1. CARACTERES GENERALES DE GESTIÓN URBANISTICA.

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos:

- **Suelo urbano consolidado:** Normas Urbanísticas Municipales, salvo en las zonas donde las mismas ordenen que un Plan Especial o Estudio de Detalle complete su ordenación detallada.
- **Suelo rústico:** Plan Especial para los casos recogidos en los artículos 23 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y para los casos de construcciones en suelo rústico superiores a 1000 m², en los términos expuestos en esta normativa.
- **Sistemas locales:** en suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

Art.8.2.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANISTICA.

1.- Proyectos de Actuación.

Son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Su contenido será como mínimo el señalado en el art. 75 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que los desarrollen.

Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben establecer las determinaciones generales o concretizadas sobre la urbanización de la unidad de actuación y las determinaciones generales o concretizadas sobre la reparcelación de las fincas incluidas en las unidades de actuación.

En el caso de que solo contengan determinaciones generales sobre la urbanización o sobre la reparcelación, deberá de complementarse con los siguientes proyectos:

- **Proyectos de Reparcelación**

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Se redactarán según el procedimiento señalado en el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- **Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente, de acuerdo con lo establecido en el art. 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y Reglamento de Urbanismo.

2.- Proyectos de obras ordinarias

Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización que no correspondan al supuesto anterior contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución, desarrollando las Normas generales de urbanización de estas Normas, además de las siguientes:

- Determinación de las Normas Urbanísticas Municipales para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Los proyectos de obra ordinaria se tramitarán y aprobarán de acuerdo con la normativa de régimen local aplicable y del Procedimiento administrativo común.

3.-Proyectos de normalización

Los proyectos de normalización se definen como el documento en el que se establece las características técnicas y jurídicas de readaptación de las parcelas interiores a una unidad de normalización, con el contenido fijado en el artículo 71 de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León y su desarrollo en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya.

Art.8.2.3 UNIDADES FISICAS DE GESTIÓN URBANISTICA

- **Unidades de actuación.**

Las Unidades de actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, para su ejecución integrada completa.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

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

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en los artículos 75 y ss. de la Ley 5/1999 y 240 y

ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas establecidas en el art. 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los distintos sistemas de actuación y las formas complementarias de gestión urbanística se rigen por las determinaciones de los artículos 255 a 286 inclusive del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya.

- **Unidades de normalización**

Es el conjunto de parcela o parcelas de Suelo urbano Consolidado que marca el ámbito de actuación a través de un proyecto de normalización para la readaptación física y jurídica de parcelas incluidas en la misma.

Art.8.2.4. GARANTIAS EN LA GESTIÓN URBANISTICA.

El promotor que presente un documento de gestión urbanística, deberá de presentar a favor del ayuntamiento una garantía por cuantía del 100% de los costes de urbanización de la actuación prevista. Se deberá de establecer conforme a las formas fijadas en la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León. No podrá autorizarse el inicio de las obras de urbanización ni aprobarse el proyecto de actuación, urbanización u otro instrumento necesario sin que se haya presentado la correspondiente garantía en forma legalmente establecida.

Art. 8.2.5. SIMULTANEIDAD DE LA URBANIZACION Y LA EDIFICACION.

En suelo urbano consolidado, o no incluido en polígono, unidad de actuación o ejecución, (actuaciones aisladas o asistemáticas), se exige para poder conceder licencia urbanística, cuya edificación se ejecute de forma simultánea a la urbanización, que el peticionario, con su solicitud, asuma de forma expresa los compromisos y aporte además la siguiente documentación:

- Compromiso expreso a la edificación y urbanización simultánea.
- Justificante de haber prestado fianza para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, o en su totalidad si el ayuntamiento lo estima conveniente.
- Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios.
- Trasladar estos compromisos, de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- De formalizar las cesiones según el planeamiento o normativa urbanística aplicable, aún pendientes.
- De que no podrá concederse licencia municipal de primera ocupación o primer uso, hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización, si bien podrán otorgarse licencias parciales en los términos fijados por la legislación urbanística aplicable.
- No se podrá conceder licencia de apertura y funcionamiento para el ejercicio o desarrollo de una actividad.
- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de actuación, si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que por el estado de realización de las obras de **urbanización** la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que no suponga obstáculo o dificulte la ejecución de las obras de **urbanización**.

En suelo Urbanizable, la simultaneidad requiere, además de asumir el peticionario los compromisos exigidos para el suelo urbano consolidado, que concurren los siguientes presupuestos legales:

- Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de actuación correspondiente.
- Del estado real de ejecución de las obras de urbanización en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, ha de resultar razonable y previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de actuación, si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del plan.

En suelo rústico, es aplicable respecto a los servicios e infraestructuras con las que se debe dotar a los usos y edificaciones que se permiten en la legislación urbanística y en el correspondiente planeamiento urbanístico para este tipo de suelo, en especial para aquellos usos y edificaciones que en determinados casos y previo procedimiento habilitado al efecto, se permiten ubicar en este tipo de suelo; en los que puede resultar posible la ejecución de la edificación con la de ejecución de las infraestructuras y conexión a los servicios en similares términos a los previstos para otras clases de suelo; con las exigencias previstas en cada legislación urbanística o por el planeamiento urbanístico vigente, de compromisos y de garantías.

Tramitación de las licencias urbanísticas sujetas a simultaneidad:

- La solicitud de licencia debe reunir todos los requisitos y acompañar la documentación exigible, para el tipo de obra o uso a realizar, que tenga establecida el respectivo Ayuntamiento o regulen sus ordenanzas, incluida la autoliquidación de los tributos que la misma devengue.

- Debe incluir los compromisos, exigidos por la normativa urbanística o el planeamiento aplicable, para los supuestos de simultaneidad de edificación y urbanización; en cuyo documento constarán:

- 1.- Los datos del promotor y del propietario que se comprometen, con la acreditación en caso de personas jurídicas, su capacidad de obrar y el poder del representante que interviene.
- 2.- Los compromisos exigidos al efecto por las normas urbanísticas,
- 3.- Descripción de las obligaciones de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar y compromiso de completarlas.
- 4.- Asunción de las consecuencias y efectos jurídicos para la licencia, de no completarse la obra de urbanización.
- 5.- Debe constituirse garantía, para garantizar la ejecución de la obra de urbanización pendiente.

La licencia será tramitada, en la forma habitual, con la emisión de los informes técnico, jurídico o sectorial que pudiera ser necesario, o con las autorizaciones, y se comprobará si concurren los presupuestos legales, según la clase de suelo, su estado de desarrollo y ejecución, para permitir la simultaneidad, y que se han asumido los compromisos formalmente y se ha constituido las garantías.

Condiciones de las licencias urbanísticas concedidas en simultaneidad.

- La solicitud puede declararse no admisible por carecer de los documentos o requisitos exigidos para su tramitación, para las licencias urbanísticas o para la simultaneidad, una vez completado el trámite del art. 71 de la LRJAP.
- La resolución puede ser denegatoria por motivos de legalidad urbanística o por no adecuarse a los presupuestos legales para simultaneizar la edificación desde un punto de vista formal o material.
- Las condiciones generales que corresponden a la propia licencia, con independencia que se haya tramitado en simultaneidad o no.
- Las de los compromisos asumidos por el propietario y promotor en la solicitud de la licencia de simultaneidad.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la **urbanización** y en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.
- La de no poder obtener licencia de primera ocupación o primer uso, hasta que no se hayan recepcionado las obras de urbanización .

- La de no poder obtener licencia de apertura y funcionamiento, ni desarrollar la actividad, hasta la recepción de las obras.
- La de caducidad, por incumplimiento del deber de **urbanización** simultáneo a la edificación, 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 hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

CAPITULO 3. NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Art.8.3.1. CONSULTA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La solicitud de información urbanística se realizará por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo de indicar el aspecto o aspectos concretos respecto de los de informar. El informe relativo a la solicitud será evacuado por certificación del Secretario municipal en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de registro de la solicitud. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León y en el reglamento que la desarrolla o normativa que la sustituya..

Art.8.3.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.-) Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- 1.º Obras de urbanización.
- 2.º Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes. Este punto no incluye su puesta en servicio cuando no se afecte a ningún elemento urbano (será considerada la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberación de comercio y de determinados servicios)
- 3.º Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
- 4.º Movimiento de tierras.
- 5.º Explotación de minas y canteras.
- 6.º Tala de árboles.
- 7.º Obras de nueva planta.
- 8.º Obras de reforma o ampliación.
- 9.º Obras de conservación, reparación y mejora.
- 10.º Obras Menores.
- 11.º Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- 12.º Demolición de las construcciones.
- 13.º Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14.º Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15.º Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente. (será considerada la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberación de comercio y de determinados servicios)
- 16.º Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17.º Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
- 18.º Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.
- 19.º Todos aquellos determinados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el reglamento que la desarrolle o normativa sustitutoria.

Art.8.3.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA.

1.-) Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio a terceros, sin necesidad de acreditar la propiedad, salvo que afecten a dominio público o bienes patrimoniales de la Administración, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes. El Ayuntamiento denegará la licencia cuando se vaya a ocupar de forma ilegal bienes de dominio público.

2.-) Las licencias se otorgaran con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por las Normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso. Todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico

vigente en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido. Se deberá de cumplir en todo caso con los requisitos concretos que establezca la legislación sectorial, ya sea ambiental, urbanística, patrimonial, cultural, etc.

3.-) No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El Régimen del silencio Administrativo, será el que marque la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla León, su reglamento o normas jurídicas que las sustituyan.

4.-) La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra autorización exigible por la legislación vigente sectorial de carácter estatal, autonómico o municipal.

Art.8.3.4. SOLICITUD DE LA LICENCIA.

1.-) La solicitud se formulará en escrito de solicitud dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

2.-) Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Art.8.3.5. OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS.

1.-) El procedimiento de otorgamiento de las licencias es el establecido en la legislación vigente, tanto urbanística como de régimen local.

2.-) Si del examen de la documentación que acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular los reparos correspondientes que se comunicarán al interesado.

Si en el plazo de 15 días o plazo que se señale no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente, procediendo a su archivo, debiendo notificar el mismo a los interesados o solicitantes, mientras que no se produzca la notificación se entenderá que el expediente sigue abierto.

3.-) Cuando con arreglo al Proyecto presentado la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, y que estén sujetas a la obtención de la Licencia Ambiental o la que legalmente la sustituya, la resolución de la licencia de obras y ambiental será en una resolución única.

4.-) El procedimiento y el resto de aspectos para el otorgamiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas es el previsto en estas ordenanzas y en el artículo 99 y siguientes de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como en su reglamento o normativa que lo sustituya.

5.-) Excepcionalmente y mediante ordenanza reguladora aprobada por el Ayuntamiento, podrá establecerse un régimen de Comunicación para el otorgamiento de las licencias que se consideren como de obra menor. Si se aprobara esa ordenanza se excepcionara el régimen aplicable en este capítulo para el otorgamiento de las licencias aludidas.

Art.8.3.6. INICIACIÓN Y CADUCIDAD.

1.-) Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro de seis meses siguientes a la notificación del acto de otorgamiento y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. El Plazo de finalización de las obras será de dos años desde la notificación de la Licencia. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León, así como en su reglamento o normativa que lo sustituya.

2.º El Ayuntamiento, por razones de policía urbana y de adecuado cumplimiento de las normas urbanísticas, podrá señalar con posterioridad al mismo un plazo distinto para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, deberá de ser totalmente motivado y responder a necesidades de interés público general.

3.º Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedaran caducas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto. Se regula por lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León, así como en su reglamento o normativa que lo sustituya.

Art. 8.3.7 ORDENES DE EJECUCIÓN

1.-) El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico, cultural o de cumplimiento de los deberes urbanísticos de conservación fijados legal o reglamentariamente, la ejecución de obras de conservación y reforma de edificaciones, para lo que se seguirán las determinaciones del artículo 106 de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León, así como en su reglamento o normativa que lo sustituya.

Art. 8.3.8 CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.

1.-) Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

a) Licencias para obras de nueva planta.

b) Licencia para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

* Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

* Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc. en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

* Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

* Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

* Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptuación como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1.º Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

* Construcción de barracones y quioscos para exposición y venta.

* Instalación de marquesinas para comercio.

* Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución del proyecto).

2.º Obras que requieren Estudio de Seguridad y Dirección Facultativa.

- * Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- * Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
- * Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.
- * Acodalamiento de fachadas.
- * Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
- * Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 mts., o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).
- * Instalación de andamios de altura superior a una planta.
- * Aquellas obras que afecten a la estructura y al aspecto exterior de las construcciones, cuya intensidad o escala, a juicio del Ayuntamiento, no haga necesaria la redacción de un proyecto técnico.

3.º Obras que no requieren dirección facultativa.

- * Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- * Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- * Colocación de postes.
- * Colocación de toldos.
- * Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- * Ocupación provisional de la vía pública.
- * Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afectan a vías o cauces públicos.
- * Construcción o instalación de barracones de obra.
- * Reparación de cubiertas y azoteas.
- * Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
- * Colocación de puertas y persianas en aberturas sin modificación de los huecos.
- * Colocación de rejas.
- * Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalación, desagües y albañales.
- * Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m². de superficie.
- * Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- * Blanqueo, empapelado y pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- * Reparación y sustitución de solados.
- * Instalación de aparatos sanitarios.
- * Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- * Colocación y reparación de escayolas y chapados.

Art. 8.3.9 DOCUMENTACIÓN

1.-) Junto a la solicitud de licencia se presentará la siguiente documentación:

- Oficios de dirección técnica, visados por los colegios profesionales correspondientes.
- Proyecto Técnico.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Presupuesto de las obras.
- Demás aspectos que se deriven de la legislación sectorial aplicable. En ese sentido las intervenciones a realizar en el entorno declarado de la Iglesia de Nuestra de la Asunción será preceptiva la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio previa al otorgamiento de la licencia Municipal.

2.-) Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) un ejemplar del proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación de uso excepcional de suelo rústico se deberán de presentar un total de dos proyectos, si además de esta se exigiera la licencia ambiental un total de cinco proyectos, así mismo en ambos supuestos se presentara una relación de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

b) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

c) Previsión del plazo de ejecución de la obra.

d) Cuando proceda, Estudio de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

e) En caso de ser necesario, memoria de control de calidad redactada por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3.-) El Proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente incluía un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, etc. a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.

b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1.000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas en el caso de viviendas a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

c) Pliego de condiciones y presupuestos.

d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4.-) Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vayan ejecutando.

5.-) Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

6.-) Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas.

7.-) En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

8.-) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar memoria explicativa de la parcelación, junto con planos de parcelas a segregar o agregar debidamente acotados, así como superficie de cada parcela a agregar o segregar y de la parcela o parcelas resultantes. Debe de acompañarse de los linderos de las parcelas a agregar o segregar y de las parcelas resultantes. Así mismo deberá de indicarse los metros de fachada de las parcelas a reparcelar y de las resultantes.

9.-) Las solicitudes de licencias de primera ocupación o de apertura, deberán de acompañar, certificado fin de obra suscrito por técnico competente y debidamente visado, así como escrito de conformidad de las obras realizadas con el proyecto respecto el cual se ha otorgado la licencia. Así mismo deberán de presentar fotografías de las fachadas del edificio terminado, boletines del departamento competente de las instalaciones eléctricas, copia sellada de la declaración de obra nueva en el catastro.

En obra sujeta al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras, será preciso la presentación del boletín, protocolo de pruebas y la certificación exigible, sellados por la Jefatura provincial de Telecomunicaciones.

10.-) Respecto Licencias para Movimiento de Tierras, Explanaciones y canteras e acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
- d) El resto de documentación exigida por estas ordenanzas para las Licencias urbanísticas y por la legislación sectorial.
- e) un análisis geotécnico del terreno o solar.
- f) habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Art. 8.3.10 MODIFICACIONES.

1.-) Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en el certificado final de la obra a presentar para la licencia de primera ocupación se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá estar debidamente visado.

Art. 8.3.11 ACTOS PREPARATORIOS.

1.-) Antes del comienzo de las obras y previa o simultáneamente con la petición de licencia, se solicitará el señalamiento de las alineaciones que correspondan cuando estas puedan ser dudosas.

2.-) Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

3.-) El señalamiento se marcará en el terreno con puntos o referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado quedando el original en el expediente.

Art. 8.3.12 AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Se rige por lo dispuesto en los artículo 306 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya.

Art. 8.3.12 SOLICITUDES DE LICENCIAS AMBIENTALES.

Se regulará por lo que dispone la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental o normativa que la sustituya.

Art. 8.3.13 LEGISLACIÓN APLICABLE

1.-) En todo lo no regulado en esta ordenanza respecto el régimen jurídico de las Licencias Urbanísticas se aplicará la legislación urbanística vigente, así como la legislación sectorial aplicable a cada tipo de licencia o autorización. En el caso de modificación legal que contradiga lo dispuesto en estas ordenanzas, se entenderá derogado lo dispuesto en la misma y se aplicará de forma preferente y jerárquica la legislación urbanística y sectorial en vigor.

2.-) En cuanto a los elementos de valor arqueológico se aplicará la normativa vigente, con los siguientes criterios:

NORMATIVA DE PATRIMONIO:

- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas de interés histórico-artístico cuya antigüedad sea de más de cien años.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPCCyL).
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para protección de patrimonio cultural de Castilla y León (RPCCyL).

NIVEL DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

La correcta protección del patrimonio arqueológico responde a la necesidad de conocerlo, conservarlo y protegerlo; en este sentido la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español supuso un avance importante creando un marco legislativo de ámbito nacional.

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en su artº 3. 2. señala que "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".

Así mismo, el título III, cap. I, artº. 50 define el patrimonio arqueológico: "Constituyen el patrimonio arqueológico de Castilla y León 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".

El artº. 54 establece:

"1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.

2. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga.
3. Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.
4. La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de seis meses.

La legislación urbanística promulgada mediante la Ley 5/1999, de 8 de abril por la que se regula el régimen del suelo y el planeamiento urbanístico, articula diferentes figuras de protección del suelo que permitan la conservación de elementos culturales, entre ellos, los pertenecientes al Patrimonio Arqueológico.

En cumplimiento de estas determinaciones, las Normas Urbanísticas incluyen un catálogo de yacimientos arqueológicos

CARBONERO DE AHUSÍN	Nº1	ERMITA DE LA MAGDALENA
	Nº2	PEÑA AHUMADA
	Nº3	LAS RAPOSERAS
	Nº4	VALDEMOROS
ARMUÑA	Nº1	LAS CALDILLAS
	Nº2	CERRO DEL TORMEJÓN
	Nº3	MOLINO DE HORNOS
	Nº4	LOS PRAOS
	Nº5	ERMITA DE PINILLOS
	Nº6	SAN ROQUE
	Nº7	LA TEJERA
	Nº8	LOGARITOS

La información contenida en cada una de las fichas recoge la localización de los yacimientos (coordenadas geográficas, coordenadas UTM, referencia catastral, clave en la Ficha de Inventario de Castilla y León) y la caracterización de todos ellos: atribución cultural, tipología, superficie total delimitada, restos atestiguados, bibliografía e informes arqueológicos.

Por último, existe un apartado denominado estado de conservación y condiciones de protección, en él, se analizan los usos del suelo, la clasificación urbanística, la categoría del bien y las determinaciones para su protección.

Las determinaciones de intervención sobre estos espacios quedan articuladas en torno a un doble sistema: en primer lugar, la clasificación urbanística establece el régimen urbanístico; en segundo lugar, las fichas del catálogo establecen las determinaciones de protección individualizadas, regulándose el tipo de intervención permitido en suelo urbano y suelo rústico. En suelo urbano, se diferencian los casos con obligatoriedad de intervenciones previas y las condiciones para obras de nueva planta o las de urbanización e infraestructura.

Con independencia de estas determinaciones, cualquier actuación prevista, pública o privada en los enclaves catalogados, estará sometida a su valoración por parte de la Consejería de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio, que informará sobre su idoneidad o no, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios que fueran precisos.

La autorización para la realización de las actividades arqueológicas se define en el Capítulo II, artº. 55 de la LPCCyL:

1. Para la realización de las actividades arqueológicas que se definen en el artículo 51 de esta Ley o de trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León, será siempre necesaria autorización previa y expresa de la Consejería competente en materia de cultura.
2. Para la obtención de las autorizaciones referidas el apartado anterior se exigirá el empleo de medios personales, profesionales y medios técnicos adecuados. Cuando se trate de actividades arqueológicas se exigirá la intervención de profesionales o equipos que cuenten con la titulación o acreditación que reglamentariamente se determine.
3. Para solicitar la autorización de actividades arqueológicas será necesaria la presentación de un programa detallado en el que se justifiquen su necesidad e interés científico y la disponibilidad de medios adecuados para la realización de los trabajos.
4. En la autorización de excavaciones arqueológicas la Administración determinará las áreas que se puedan excavar y establecerá zonas de reserva arqueológica que permitan realizar posteriores estudios.
5. Todo descubrimiento de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico que se produzca durante el desarrollo de las actividades a que se refiere este artículo deberá ser comunicado a la Consejería competente en materia de cultura inmediatamente o, en todo caso, al finalizar el plazo de la actividad autorizada. En ningún caso podrán darse a conocer a la opinión pública los descubrimientos antes de su comunicación a la Administración.

La Administración dictará resolución estableciendo las determinaciones necesarias para conservación y custodia de los bienes hallados en el plazo de treinta días desde la recepción de la anterior comunicación por el órgano administrativo competente.

6. Los titulares de autorizaciones para realizar excavaciones arqueológicas, garantizarán el mantenimiento y conservación de las estructuras y materiales que se hallen con ocasión de su ejecución durante el transcurso de las excavaciones y, en todo caso, hasta la terminación del plazo establecido para dictar la resolución a que se refiere el apartado anterior.

Los bienes muebles y restos separados de inmuebles que fueren descubiertos serán entregados para su custodia al Museo o centro que establezca la Consejería competente en materia de cultura, en el plazo y condiciones que ésta asimismo determine.

Para la concesión de la licencia municipal será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (arqueólogo titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán como se expresa en párrafos anteriores a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

La autorización de obras se define en el capítulo II, artº. 57 de la LPCCyL:

1. Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.
2. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

De forma general, y fuera de las zonas clasificadas como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplan las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimiento arqueológico:

- a. Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b. Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
- c. Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

La financiación de los trabajos arqueológicos queda definida en el capítulo II, artº. 58 de la LPCCyL:

1. En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a

bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la Administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquéllas.

2. La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario.

Cuando en aquellos lugares del término municipal donde hasta el momento no se hayan documentado evidencias arqueológicas, y éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado en virtud del artº 60 de la ley 12/2002 de PCCyL a las administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de ARMUÑA deberá entonces ordenar la paralización inmediata de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento.

Si las Administraciones competentes consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

El Capítulo III, artºs 59 y siguientes de la LPCCyL define los descubrimientos arqueológicos:

Artículo 59. Régimen de propiedad

Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los 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. Cuando se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

Artículo 60. Hallazgos casuales

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.

4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicará éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.

6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

Artículo 61. Premios por descubrimientos

1. Los hallazgos casuales de bienes muebles darán derecho a percibir de la Consejería competente en materia de cultura, en concepto de premio en metálico, la mitad del valor que en tasación legal se atribuya a los objetos hallados. Esta cantidad se dividirá a partes iguales entre el hallador y el propietario de los terrenos. Si fuesen dos o más los halladores o propietarios se mantendrá igual proporción.

2. El incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo anterior privará al hallador y, en su caso, al propietario del derecho al premio indicado, quedando los objetos de forma inmediata a disposición de la Administración competente y con independencia de las sanciones que procedan.

La función inspectora en materia de Patrimonio Cultural corresponde a las administraciones públicas y está definida en el Título VI, artºs 137 a 146 del RPCCyL.

Corresponde al Ayuntamiento de ARMUÑA el adecuado cumplimiento en materia urbanística y, por tanto, la aplicación de la norma de protección arqueológica.

CAPITULO 4. CONDICIONES PREVIAS O SIMULTANEAS A LA LICENCIA DE OBRAS: CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN

Art. 8.4.1 CONDICIONES PREVIAS O SIMULTÁNEAS A LA LICENCIA DE OBRAS: CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

1.-) En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras.

- a) En lo referente a la cesión los terrenos incluidos en unidades de actuación no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos.
- b) En las unidades de normalización con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de actuación, de reparcelación o de urbanización.
- c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tengan la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación. Si bien el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente la ejecución simultánea de urbanización y edificación, en los términos de la legislación urbanística aplicable.

En este último caso, la Administración concederá licencia si por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- d) La recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de actuación o urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.
- e) Independientemente de la efectiva realización de las obras de urbanización, se deberá presentar junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las citadas obras de urbanización, que en ningún caso será inferior al 100 % del importe estimado de las mismas.

Art. 8.4.2 OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O PROMOTOR.

1.-) El propietario está obligado a:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación o de apertura.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.
- d) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

