

**NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES**
de
HORNILLOS DE CERRATO
Ayuntamiento
de
Hornillos de Cerrato

*Documento de Aprobación
Provisional-Definitiva*

Aprobación Inicial
12-07-2005

Aprobación Provisional

Aprobación Definitiva

1.	Preliminar.....	1
1.1	Encargo	1
1.2	Marco normativo y legal	1
1.3	Planeamiento vigente	1
1.4	Metodología	1
1.5	Periodo de información pública.....	2
1.6	Informes emitidos al Documento de Aprobación Inicial.....	3
1.6.1	Informe del Servicio de Asistencia y Cooperación Municipal de la Diputación Provincial	3
1.6.2	Informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial.....	4
1.6.3	Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.....	5
1.6.4	Informe del Registro de la Propiedad de Baltanás.....	9
1.6.5	Informe del área de industria y energía de la administración general del Estado.....	10
1.6.6	Informe de Enagas	13
1.6.7	Informe de la Sra. Arquitecto Municipal	14
1.6.8	Informe del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.....	17
1.6.9	Informe de la Sección de Carreteras de la Junta de Castilla y León	19
1.6.10	Informe del Servicio de Urbanismo de la Junta de Castilla y León	21
1.6.11	Informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León	22
2.	Memoria Informativa.....	25
2.1	Datos geográficos	25
2.2	Notas históricas.....	25
2.3	Datos demográficos y socioeconómicos	26
2.3.1	Evolución del censo de habitantes.....	26
2.3.2	Censo de población	26
2.3.3	Datos agrarios	26
2.3.4	Vías de comunicación.....	27
2.4	Medio urbano	27
2.4.1	Proceso de formación urbana	27
2.4.2	Estado y tipología de la edificación	27
2.4.3	Usos urbanos del suelo	27
2.4.3.1	Residenciales.....	27
2.4.3.2	Agropecuarios	28
2.4.3.3	Industriales	28
2.4.4	Equipamientos y dotaciones.....	28
2.4.5	Servicios urbanos	28
2.4.5.1	Red viaria.....	28
2.4.5.2	Red de abastecimiento de agua	29
2.4.5.3	Red de saneamiento.....	29
2.4.5.4	Red eléctrica y alumbrado.....	29
2.4.5.5	Red telefónica.....	29
2.4.5.6	Otros	29
2.5	Fotografías.....	31
3.	Memoria Vinculante.....	45
3.1	Diagnóstico	45
3.1.1	Diagnóstico sobre el medio físico.....	45
3.1.2	Diagnóstico sobre la población.....	45
3.1.3	Diagnóstico sobre el medio urbano.....	45
3.1.4	Diagnóstico sobre el planeamiento vigente.....	46
3.2	Figura de planeamiento adoptada	46
3.3	Objetivos y propuestas de ordenación.....	46
3.4	Determinaciones de ordenación general.....	47
3.4.1	Clasificación del suelo	47

3.4.2	Criterios de clasificación del suelo urbano	48
3.4.3	Justificación de la clasificación del suelo urbano	48
3.4.4	Justificación de la clasificación del suelo urbanizable	49
3.4.5	Justificación de la clasificación del suelo rústico	49
3.4.6	Dotaciones urbanísticas existentes.....	49
3.4.6.1	Red viaria.....	49
3.4.6.2	Servicios urbanos	50
3.4.6.3	Espacios libres públicos.....	50
3.4.6.4	Equipamientos	50
3.4.7	Previsión de dotaciones urbanísticas.....	50
4.	Normas Urbanísticas.....	51
4.1	Generalidades.....	51
4.1.1	Finalidad y ámbito de aplicación.....	51
4.1.2	Legislación y normativa complementaria.....	51
4.1.3	Vigencia, modificaciones y revisiones.....	51
4.1.4	Efectos	52
4.1.5	Documentación.....	52
4.1.6	Interpretación y jerarquización de la documentación.....	52
4.1.7	Grado de vinculación.....	53
4.1.8	Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	53
4.1.9	Incidencias de las normas sobre las edificaciones existentes	53
4.1.10	Derechos y cargas de la propiedad del suelo	55
4.2	Desarrollo y ejecución de las normas	55
4.2.1	Tipos de planes y proyectos.....	55
4.2.1.1	Planes especiales	55
4.2.1.2	Planes parciales.....	56
4.2.1.3	Estudios de detalle	56
4.2.1.4	Proyectos de actuación	56
4.2.1.5	Proyectos de reparcelación.....	56
4.2.1.6	Proyectos de urbanización.....	56
4.2.1.7	Proyectos de obras ordinarias de urbanización	56
4.2.1.8	Planes de iniciativa particular.....	56
4.2.2	Gestión urbanística	57
4.2.2.1	Actuaciones aisladas.....	57
4.2.2.2	Unidades de actuación y sistemas de actuación.....	57
4.3	Régimen y clasificación del suelo.....	58
4.3.1	Régimen urbanístico de la propiedad y deberes generales	58
4.3.2	Clasificación del suelo.....	59
4.3.3	Régimen general del suelo urbano.....	60
4.3.3.1	Categorías del suelo urbano.....	60
4.3.3.2	Régimen del suelo urbano consolidado.....	60
4.3.3.3	Régimen del suelo urbano no consolidado	60
4.3.3.4	Desarrollo del suelo urbano.....	61
4.3.3.5	Ordenanzas en suelo urbano	61
4.3.4	Régimen general del suelo urbanizable.....	61
4.3.4.1	Categorías del suelo urbanizable.....	61
4.3.4.2	Régimen del suelo urbanizable delimitado.....	62
4.3.4.3	Régimen del suelo urbanizable no delimitado	62
4.3.4.4	Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable delimitado	62
4.3.4.5	Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no delimitado.....	62
4.3.5	Régimen del suelo rústico.....	62
4.3.6	Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	63
4.4	Intervención en la edificación y uso del suelo	63
4.4.1	Información urbanística.....	63
4.4.2	Alineación y rasante oficial.....	63

4.4.3	Inspección urbanística	63
4.4.4	Licencias y disciplina urbanística	63
4.4.4.1	Actos sujetos a licencia urbanística	63
4.4.4.2	Régimen general	64
4.4.4.3	Obras mayores y menores	64
4.4.4.4	Obras de urbanización.....	64
4.4.4.5	Obras en edificios existentes	65
4.4.4.6	Obras de edificación de nueva planta	65
4.4.4.7	Procedimiento de concesión de Licencias	65
4.4.4.7.1	Licencia de obra mayor.....	66
4.4.4.7.2	Licencia de obra menor.....	66
4.4.4.8	Integración en el entorno	66
4.4.4.9	Cartel informativo	66
4.4.4.10	Licencias de primera ocupación.....	67
4.4.4.11	Autorización y licencia ambiental.....	67
4.4.4.12	Autorizaciones concurrentes	67
4.4.4.13	Caducidad y prórroga	67
4.4.4.14	Cambio de uso.....	68
4.4.4.15	Estado de ruina y órdenes de ejecución	68
4.4.5	Protección de la legalidad e infracciones urbanísticas	68
4.5	Normas de edificación	68
4.5.1	Parcela.....	68
4.5.2	Solar.....	69
4.5.3	Alineaciones.....	69
4.5.4	Fondo edificado o edificable	69
4.5.5	Retranqueos	69
4.5.6	Separación entre edificaciones.....	69
4.5.7	Línea de edificación	70
4.5.8	Rasante oficial	70
4.5.9	Tipologías de edificación	70
4.5.9.1	Edificación entre medianeras	70
4.5.9.2	Edificación agrupada	70
4.5.9.3	Edificación aislada	70
4.5.10	Altura de la edificación	70
4.5.10.1	Medición de la altura de edificaciones	70
4.5.10.2	Altura libre de plantas.....	71
4.5.10.3	Altura en patios	71
4.5.10.4	Construcciones por encima de la altura máxima	71
4.5.11	Tipos de plantas.....	72
4.5.11.1	Planta sótano	72
4.5.11.2	Planta semisótano.....	72
4.5.11.3	Condiciones comunes para los sótanos y semisótanos.....	72
4.5.11.4	Planta baja	72
4.5.11.5	Entreplanta	72
4.5.11.6	Planta de piso	72
4.5.11.7	Planta bajocubierta.....	72
4.5.12	Edificabilidad, superficies y cómputo de ambas	73
4.5.12.1	Edificabilidad	73
4.5.12.2	Superficie útil y construida	73
4.5.12.3	Superficie máxima edificable	73
4.5.12.4	Superficie máxima ocupable de parcela.....	73
4.5.13	Vuelos y salientes.....	74
4.5.13.1	Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.....	74
4.5.13.2	Cuerpos de edificación cerrados y terrazas.....	74
4.5.13.3	Balcones y miradores.....	74

4.5.13.4	Cornisas y aleros	74
4.5.14	Patios.....	74
4.5.14.1	Tipología de patios.....	74
4.5.14.2	Dimensiones de los patios.....	75
4.5.14.3	Cubrición de patios.....	75
4.5.15	Accesibilidad y escaleras.....	75
4.5.15.1	Vestíbulos.....	75
4.5.15.2	Escaleras.....	76
4.5.15.3	Rampas.....	76
4.5.15.4	Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.....	76
4.5.15.5	Protecciones.....	76
4.5.16	Elementos e instalaciones exteriores a los edificios.....	76
4.5.16.1	Chimeneas de ventilación.....	76
4.5.16.2	Conductos de ventilación activada.....	77
4.5.16.3	Aparatos de aire acondicionado.....	77
4.5.16.4	Marquesinas y toldos.....	77
4.5.16.5	Rótulos.....	77
4.5.17	Construcciones auxiliares.....	77
4.5.18	Vallas y cerramientos.....	77
4.5.18.1	Cierres de parcela.....	77
4.5.18.2	Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano.....	78
4.5.19	Paramentos al descubierto.....	78
4.5.20	Locales destinados a atención al público.....	78
4.5.20.1	Condiciones de diseño.....	78
4.5.20.2	Condiciones de seguridad.....	78
4.5.20.3	Condiciones de salubridad.....	78
4.5.20.4	Condiciones acústicas.....	78
4.5.20.5	Condiciones higiénicas.....	78
4.6	Régimen y normas de uso del suelo.....	79
4.6.1	Generalidades.....	79
4.6.2	Concurrencia de usos.....	79
4.6.2.1	Usos en suelo urbano y urbanizable.....	79
4.6.2.2	Usos en suelo rústico.....	79
4.6.3	Clases de usos.....	79
4.6.4	Cambios de uso.....	80
4.6.5	Uso residencial.....	80
4.6.5.1	Categorías.....	80
4.6.5.2	Condiciones de diseño.....	80
4.6.5.3	Condiciones de iluminación y ventilación.....	81
4.6.5.4	Condiciones de instalaciones y servicios.....	81
4.6.5.5	Condiciones específicas del uso de Residencia Comunitaria.....	82
4.6.6	Terciario, comercial y de servicios.....	82
4.6.6.1	Clases.....	83
4.6.6.2	Uso comercial.....	83
4.6.6.3	Condiciones del uso comercial.....	83
4.6.6.4	Oficinas.....	84
4.6.6.5	Condiciones del uso de oficinas.....	84
4.6.6.6	Hostelero.....	84
4.6.6.7	Clases.....	84
4.6.6.8	Condiciones del uso hostelero.....	85
4.6.7	Industrial, almacenes y talleres.....	85
4.6.7.1	Categorías.....	85
4.6.7.2	Condiciones generales del uso.....	85
4.6.7.3	Limitaciones de categoría, situación y condiciones.....	86

4.6.8	Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil	86
4.6.8.1	Clases	86
4.6.8.2	Condiciones de diseño	86
4.6.8.3	Condiciones de los accesos y circulaciones.....	87
4.6.8.4	Condiciones de ventilación e iluminación	87
4.6.9	Agropecuario	87
4.6.9.1	Clases	87
4.6.9.2	Condiciones generales del uso.....	88
4.6.10	Uso dotacional y de equipamiento.....	88
4.6.10.1	Clasificación.....	88
4.6.10.2	Equipamientos sociales.....	88
4.6.10.3	Equipamiento de servicios urbanos.....	88
4.6.10.4	Condiciones generales de los Equipamientos y Dotaciones.....	89
4.6.11	Uso de espacios libres y zonas verdes	89
4.6.12	Bodegas	90
4.6.13	Servicios urbanos e infraestructuras.....	90
4.7	Normas de urbanización.....	90
4.7.1	Abastecimiento de agua potable.....	90
4.7.2	Red de saneamiento.....	91
4.7.3	Red de energía eléctrica y alumbrado público	91
4.7.3.1	Criterios de diseño	91
4.7.3.2	Requerimientos luminicos recomendados	91
4.7.3.3	Geometría de la instalación.....	92
4.7.3.4	Componentes de la instalación.....	92
4.7.3.5	Suministro de energía eléctrica	92
4.7.4	Pavimentación y acondicionamiento de espacios libres.....	93
4.7.5	Accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.....	93
4.7.5.1	Itinerarios peatonales.....	93
4.7.5.2	Aparcamientos reservados	94
4.7.5.3	Elementos verticales y mobiliario urbano	94
4.7.5.4	Ejecución de las obras de urbanización	94
4.8	Normas de protección	94
4.8.1	Generalidades	94
4.8.2	Caminos y vías pecuarias	94
4.8.3	Red de carreteras.....	94
4.8.4	Redes e instalaciones eléctricas.....	95
4.8.5	Gasoductos	95
4.8.6	Cauces públicos.....	95
4.8.7	Sistemas acuíferos.....	96
4.8.8	Ecosistemas de ribera	96
4.8.9	Protección del medio ambiente.....	96
4.8.10	Protección contra incendios	97
4.8.11	Regulación de instalaciones radioléctricas	97
4.8.11.1	Objeto y ámbito de aplicación	97
4.8.11.2	Planificación de la implantación y desarrollo.....	97
4.8.11.3	Limitaciones y condiciones de protección.....	99
4.8.11.4	Régimen jurídico de las Licencias.....	100
4.8.11.5	Conservación y mantenimiento de las instalaciones.....	101
4.8.11.6	Renovación y sustitución de las instalaciones.....	102
4.8.11.7	Ordenes de ejecución y disciplina	102
4.9	Ordenación general del suelo rústico.....	102
4.9.1	Ámbito de aplicación	102
4.9.2	Categorías del suelo rústico	102
4.9.3	Condiciones generales para su desarrollo	104
4.9.4	Régimen de edificación y usos del suelo rústico	104

4.9.5	Derechos ordinarios en suelo rústico.....	104
4.9.6	Carácter de las limitaciones de los usos	105
4.9.7	Condiciones de los usos permitidos y autorizables en suelo rústico.....	105
4.9.7.1	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética	105
4.9.7.1.1	Construcciones e instalaciones vinculadas explotaciones agrícolas y ganaderas	105
4.9.7.1.2	Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones forestales, piscícolas y cinegéticas.....	106
4.9.7.2	Actividades extractivas.....	106
4.9.7.3	Obras públicas e infraestructuras en general	107
4.9.7.3.1	Edificios e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas y de transporte.....	107
4.9.7.3.2	Edificios e instalaciones destinadas a la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.....	107
4.9.7.3.3	Edificios e instalaciones destinadas a la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.....	108
4.9.7.3.4	Edificios e instalaciones destinados al saneamiento y depuración de aguas residuales	108
4.9.7.3.5	Edificios e instalaciones destinadas a la recogida y tratamiento de residuos	108
4.9.7.3.6	Edificios e instalaciones destinadas a las telecomunicaciones.....	109
4.9.7.4	Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.....	109
4.9.7.5	Viviendas unifamiliares aisladas	110
4.9.7.6	Otros usos dotacionales, comerciales, industriales y de almacenamiento de interés público.....	110
4.9.7.7	Campamentos de turismo	111
4.9.7.8	Rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones o instalaciones existentes.....	111
4.9.8	Suelo rústico común.....	111
4.9.8.1	Régimen de usos.....	111
4.9.8.2	Condición de fuera de ordenación	112
4.9.9	Suelo rústico de asentamiento tradicional.....	112
4.9.9.1	Régimen de usos.....	112
4.9.9.2	Condiciones de dotación de servicios	113
4.9.10	Suelo rústico con protección de infraestructuras	113
4.9.10.1	Régimen de usos.....	113
4.9.10.2	Red de carreteras.....	113
4.9.10.3	Red eléctrica.....	114
4.9.10.4	Gasoducto.....	114
4.9.11	Suelo rústico con protección natural.....	114
4.9.11.1	Régimen de Usos	114
4.9.11.2	Categorías de suelo rústico con protección natural.....	115
4.9.12	Suelo rústico con protección cultural	115
4.9.12.1	Régimen de usos.....	115
4.9.12.2	Categorías de suelo rústico con protección cultural.....	116
4.10	Ordenación detallada en suelo urbano	116
4.10.1	Condiciones para la edificación en suelo urbano.....	116
4.10.2	Condiciones generales de la edificación en suelo urbano.....	116
4.10.2.1	Condiciones estéticas.....	117
4.10.2.2	Áreas de ordenanza	117
5.	Catálogo de elementos protegidos	119
5.1	Generalidades.....	119
5.2	Niveles de protección	119
5.2.1	Protección integral.....	119
5.2.2	Protección ambiental	120

5.2.3	Protección arqueológica.....	120
5.3	Actuaciones en elementos catalogados	120
5.4	Conservación específica del patrimonio catalogado	120
5.4.1	Conservación y expropiación forzosa	121
5.4.2	Estado ruinoso de los bienes catalogados	121
5.5	Modificaciones del catálogo	122
5.6	Condiciones de edificación de los edificios protegidos	122
5.7	Elementos del catálogo.....	123
6.	Fichas de ordenanza.....	137
6.1	Ordenanza R1. Casco tradicional	137
6.2	Ordenanza R2. Terminación de casco.....	139
6.3	Ordenanza EQ. Equipamiento	141
6.4	Ordenanza I. Industrial	143
6.5	Ordenanza EL. Espacios libres.....	144
7.	Fichas de los sectores de suelo urbanizable delimitado	145
7.1	Ficha del sector SE-1R	145
7.2	Ficha del sector SE-2.R	146
8.	Planos.....	147
8.1	Información	147
8.2	Ordenación	147

1. PRELIMINAR

1.1 ENCARGO

Se redacta el presente Proyecto de Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato por encargo del Ayuntamiento de Hornillos de Cerrato.

1.2 MARCO NORMATIVO Y LEGAL

Este documento se ajusta a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Esta Ley determina que las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado y suelo urbanizable delimitado, en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Para la aplicación y desarrollo de las presentes normas será de aplicación, además de la precitada Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la siguiente legislación:

- 1) Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero. Modificado por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre.
- 2) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones.
- 3) Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, en lo no derogado por la legislación estatal y autonómica posterior.
- 4) Reglamento de gestión urbanística, R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210, según la Disposición Final Primera del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 5) Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- 6) Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- 7) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 8) Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- 9) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Hornillos de Cerrato cuenta con proyecto de Delimitación de suelo urbano aprobado definitivamente el 30 de octubre de 1994, al cual este Proyecto sustituye. Este planeamiento clasificaba como suelo urbano una extensión de 8 Has. de terreno y ha sido modificado mediante un proyecto de ampliación, aprobado definitivamente el 20 de enero de 1997. Posteriormente se ha tramitado y aprobado un Plan Especial para la implantación de una actividad industrial en suelo rústico. Como más adelante se justifica, no se han producido circunstancias o expectativas que aconsejen la adopción de otra figura de planeamiento de rango superior.

El presente proyecto de normas viene a reemplazar al planeamiento anterior, no siendo subsidiario ni dependiente del anterior, al cual sustituye en su totalidad, en virtud de la legislación urbanística y administrativa en vigor.

1.4 METODOLOGÍA

La Metodología en que se ha basado la elaboración y redacción de este documento se basa en el conocimiento más completo y fidedigno posible del municipio objeto del planeamiento, de su realidad urbana, social, económica, etc. En función de este dato de partida, se ha realizado una exhaustiva labor de recogida de datos e información a diversos niveles, municipales y comarcales, de cara a poder contar con el mayor número de datos que permitan un correcto análisis de la realidad urbana del municipio. Para la elaboración del documento se ha dispuesto de una base cartográfica actualizada.

Como parte fundamental, se ha realizado un trabajo de campo de recogida de datos físicos y de constatación de la realidad del municipio, cifrando estadísticamente determinados aspectos que se consideran más relevantes. Se ha realizado igualmente una tarea de comprobación de factores físicos y urbanísticos sobre estructuras e infraestructura urbana, así como de sus condicionantes morfológicos, la existencia o no de dotaciones mínimas, niveles de equipamiento, etc. Esto permite, previa sistematización y análisis de los datos recopilados, realizar una formulación de planeamiento adecuada y congruente, de cuyo contenido resulta una explícita determinación de la realidad física del municipio.

A partir del presente documento y en mérito a su contenido, habrá de planificarse el desarrollo coordinado de circunstancias actuales y previsiones futuras, sobre la base de la ordenación de una posible dinámica de crecimiento, estancamiento, decrecimiento, etc.

1.5 PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el período de información pública no se han presentado alegaciones.

1.6 INFORMES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1.6.1 Informe del Servicio de Asistencia y Cooperación Municipal de la Diputación Provincial



INFORME NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE HORNILLOS DE CERRATO

Se presentan y estudian las Normas urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato (Palencia), con el fin de emitir el presente

INFORME

Del examen de las Normas se deduce que no aparecen afectados bienes pertenecientes a la provincia de Palencia, con excepción de las carreteras Provinciales: PP1301 y PP1302, en relación con las cuales se remite el Informe emitido por la Dirección de Vías y Obras de esta Diputación.

Cumplen las Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato el objeto principal de las mismas de establecer la ordenación general del término municipal, justificando sus objetivos y propuestas en su Memoria.

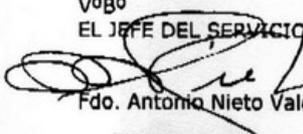
Clasifican las presentes Normas el suelo en Urbano consolidado con ordenación detallada, Urbanizable delimitado dividido en dos sectores cuya ordenación detallada se establecerá en planeamiento de desarrollo y rústico con normas de protección.

Contienen la documentación precisa a que se refiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril), en sus artículos 43 y siguientes y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (art. 130 y ss.).

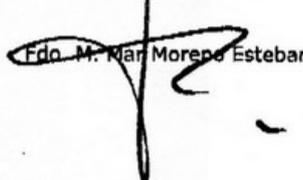
Entendemos que con la aprobación de estas Normas se fomenta la calidad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento de la provincia de Palencia.

Se emite el presente Informe a los efectos del art. 52, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, y art. 153, de su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como de la Orden FOM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Palencia a 12 de julio de 2005.
LA JEFE DE LA SECCIÓN DE URBANISMO

vobo
EL JEFE DEL SERVICIO.

Fdo. Antonio Nieto Valderas.




Fdo. M. Mar Moreno Esteban.

Se emite informe favorable con fecha 12 de julio de 2005.

1.6.2 Informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial



AYTO. HORNILLOS DE CERRATO (PALENCIA)		
Registro de Entrada	22/07/2005	10:04
	Nº 2005/ 230	

En relación con el escrito presentado por el Ayuntamiento de Hornillos de Cerrato, de fecha 10 de junio de 2005, solicitando informe sobre Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato (Palencia), se comunica que según la documentación presentada, la citada Modificación afecta a las Carreteras Provinciales: PP-1301 de Hornillos de Cerrato a la P-131 y PP-1302 de Valdecañas de Cerrato a la P-130.

Deberá modificarse la titularidad de las carreteras en el apartado 2.3.4.

En el apartado 4.8.3, artículo 349, se incluirá para las carreteras de titularidad provincial la legislación aplicable: Ley 2/90, de 16 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

En toda la zona de influencia de las Carreteras Provinciales se atenderá a lo que determina la Ley 25/ 88, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado y la Ley 2/90, de 16 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, para tramos urbanos y rústicos.

La localización de posibles sendas peatonales, plantación de arbolado, instalación de puntos de luz, etc., se ubicarán siempre fuera de la zona de dominio público de la Carretera.

Palencia, 20 de junio de 2005
EL INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS,

Fdo.: José Gete Erice

Vº. Bº.
EL JEFE DE SERVICIO
DE VIAS Y OBRAS,

Fdo.: José Ignacio Gutiérrez Poza



Se emite informe con fecha de 20 de junio de 2005, en el que se señalan diversas cuestiones relativas a la titularidad y denominación de las carreteras provinciales a su paso por el término municipal, así como la necesidad de incluir la legislación aplicable a dichas vías.

- 1) Se modifica la titularidad de las carreteras provinciales, recogida en el apartado 2.3.4.
- 2) Se incluye en el apartado 4.8.3 la legislación aplicable para las carreteras de titularidad provincial.

3) Se establece la obligatoriedad de que las posibles sendas peatonales, plantaciones de arbolado, instalación de puntos de luz, etc., se ubiquen siempre fuera de la zona de dominio público de las carreteras.

1.6.3 Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

 MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE Valladolid, 16 de noviembre de 2005
HORNILLOS DE CERRATO (Palencia)
22 NOV. 2005
ENTRADA Nº 354 M/R: N.U. 16.262/05-PA
SALIDA Nº

CONSEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO
COMPAÑIA DE AGUAS

C.M. DUERO Valladolid
REGISTRO GENERAL
17 NOV. 2005
SALIDA N.º 36427

Destinatario:
AYUNTAMIENTO DE
HORNILLOS CERRATO
C/ EL CORRO, 1
34249 HORNILLOS DE CERRATO
(PALENCIA)

ASUNTO: SUBSANACIÓN DE LA APROBACIÓN INICIAL DE NORMAS URBANÍSTICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNILLOS DE CERRATO (PALENCIA).

Con fecha 16 de noviembre de 2005, tuvo entrada en este Organismo de cuenca, un escrito de D. Álvaro Montoya Ortega, como alcalde del Ayuntamiento de Hornillos de Cerrato (Palencia), solicitando la emisión de informe sobre la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas en el término municipal de Hornillos de Cerrato (Palencia).

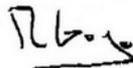
Examinada la documentación presentada en el Organismo, se observa que la misma es incorrecta por lo que se requiere la presentación de la siguiente documentación:

Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente en la materia del cauce del ARROYO DE LAS CALZADAS, en los que se determinen al menos las avenidas correspondientes a periodos de recurrencia de 100 y 500 años y máxima avenida ordinaria. En dicho estudio, se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá que recoger en los planos la situación antes de la actuación y después de la misma.

En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc. Así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona en estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente, si para realizar el estudio hidrológico-hidráulico se utilizan modelos matemáticos, se debe incluir en el estudio, al menos el fichero de entrada de datos en soporte informático adecuado.

Por lo anteriormente expuesto se comunica que sin la modificación de la documentación anteriormente mencionada no se podrá emitir el correspondiente informe.

EL JEFE DEL SERVICIO DE
HIDROGEOLOGÍA,



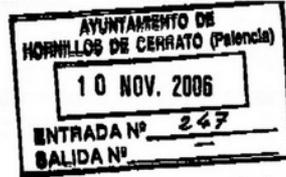
Fdo.: Ramón Goya Azañedo.

COPY DE TRABAJO PARA...
NOTA: SE TRABAJA CON LA ÚLTIMA VERSIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL ORGANISMO

C/ MIRO 5
47004 VALLADOLID
TEL. 979 711 798



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

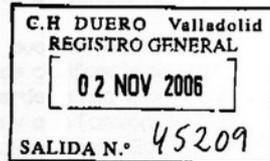


CONFEDERACION
HIDROGRAFICA
DEL DUERO

COMISARIA DE AGUAS

Valladolid, 30 de octubre de 2006

N.R.: N.U. 16.262/05-PA



Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE
HORNILLOS DE CERRATO
C/ EL CORRO, 1
34249 HORNILLOS DE CERRATO
(PALENCIA)

INFORME SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNILLOS DE CERRATO, (PALENCIA).

ANTECEDENTES

D. Álvaro Montoya Ortega, alcalde del municipio de Hornillos de Cerrato, provincia de Palencia, con fecha 16 de junio de 2.005, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo, referido en virtud del artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, y del artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, desarrollados por la Orden FOM/404/2005, de la Consejería de Fomento, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, para la aprobación de las Norma Urbanísticas del término municipal de Hornillos de Cerrato, en la provincia de Palencia.

Con fecha 17 de noviembre de 2.005, se requiere desde este Organismo de cuenca, subsanación de la documentación enviada, referida a un Estudio Hidrológico Hidráulico del cauce Arroyo de las Calzadas, a su paso por el término municipal de Hornillos de Cerrato, (Palencia).

Examinada la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente de referencia, se efectúan las siguientes:

CONSIDERACIONES

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, tiene por objeto la aprobación de las Norma Urbanísticas del término municipal de Hornillos de Cerrato, (Palencia), de acuerdo con la memoria vinculante aportada y elaborada a partir de los documentos de información análisis y diagnóstico considerados en la

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

C/ MURO, 5
47004 VALLADOLID
TEL. 983 215 400
FAX 983 215 438



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACION
HIDROGRAFICA
DEL DUERO
COMISARIA DE AGUAS

memoria informativa, recoge y explica cuáles son los objetivos, las propuestas de ordenación, los contenidos normativos y las determinaciones en las que se fundamenta el modelo territorial elegido por el Plan General de Ordenación Urbana de Hornillos de Cerrato, en la provincia de Palencia.

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, tiene por objeto la de clarificar la situación urbanística global, con definición por una parte de los límites del suelo urbano, el establecimiento de áreas de expansión urbana y desarrollo y clasificación del resto del término municipal. Por tanto, se clasificará el suelo en urbano consolidado, urbanizable delimitado y rústico común.

Según la documentación presentada, se explica en relación a la red de saneamiento y depuración que los proyectos de construcción deberán detallar la acometida de la red de saneamiento de las edificaciones previstas a la red municipal. Además, el sistema de acometida de saneamiento a la red municipal debe resolver varios aspectos descritos en la documentación. En lugares donde no exista la red de saneamiento y se halle a más de 300 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible técnicamente por gravedad u otra causa debidamente justificada, se permitirá el vertido de aguas a fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas.

CONCLUSIONES

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

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

Según informa el Área de Calidad de las Aguas, según la información que se dispone en ese Área, esta población no cuenta actualmente con ningún sistema de depuración, por lo que se considera necesario, que se recoja en la planificación urbanística esta previsión, con el fin de dotar en el plazo más corto posible a Hornillos de Cerrato, de las infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias para tratar adecuadamente sus vertidos de aguas residuales.

No obstante, debe tenerse en cuenta las siguientes obligaciones de carácter general en materia de vertidos:

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

C/ MUÑOZ, 5
47004 VALLADOLID
TEL. 983 215 400
FAX 983 215 438



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO

COMISARIA DE AGUAS

- En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 245.2 final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (R.D. 606/2003 de 23 de mayo, BOE 6 de junio). Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por esta Confederación Hidrográfica, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de Hornillos de Cerrato.

- Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (R.D. 606/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

Según informa el Servicio de Hidrogeología, habiéndose requerido el Estudio Hidrológico Hidráulico del cauce Arroyo de las Calzadas, a su paso por el término municipal de Hornillos de Cerrato, (Palencia), sin haberse recibido, a fecha de hoy, dicha documentación. Este Servicio no puede emitir su correspondiente informe sobre las posibles afecciones que se produzcan por la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales, en las zonas inundables de dicha corriente.

Hº 50-D



NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

C/ MUROS
47004 VALLADOLID
TEL. 983 215 400
FAX 983 715 438

3

Este organismo ha emitido dos informes, en fecha 16 de noviembre de 2005 y en fecha 30 de octubre de 2006. En el primer informe se solicitaba la aportación de un estudio hidrológico-hidráulico sobre el arroyo de Las Calzadas, mientras que en el segundo informe se hacen una serie de consideraciones relativas a la necesidad de contar con sistemas de depuración de vertidos en el municipio y otras relativas a la obligatoriedad de contar con autorización del organismo de cuenca para la realización de obras que afecten al dominio hidráulico o consistan en vertidos de cualquier clase.

Las consideraciones contenidas en este informe se encuentran recogidas en este documento, donde se clasifica el arroyo citado y una franja de servidumbre de 5 m. a ambos lados del cauce como suelo rústico con protección natural de cauces y riberas (SR-PC.cr) y se establece la obligatoriedad de contar con las preceptivas autorizaciones legalmente exigibles cuando se trate de actuaciones que afecten a cauces públicos que consistan en vertidos.

1.6.4 Informe del Registro de la Propiedad de Baltanás

AYTO. HORNILLOS DE CERRATO (PALENCIA)	
Registro de Entrada	21/06/2005 11:15 Nº 2005/191
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	

BALTANAS-PALENCIA

01 07 2005

AYUNTAMIENTO DE HORNILLOS DE CERRATO

C/21º Calle, 1

41019 PALENCIA

Tel. De. Abareo: 979.711.798

ASUNTO: SOLICITUD DE REGISTRO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE HORNILLOS DE CERRATO

Recibido en este Registro CDROM conteniendo las normas Urbanísticas del Municipio de Hornillos de Cerrato, con el numero de entrada 364 de fecha 15 de junio de 2005, queda archivado con el numero 1/2005, en el correspondiente legajo de documentos Urbanísticos a efectos de lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril

Lo que se comunica a las efectos oportunos
Baltanás, 15 de junio de 2005.

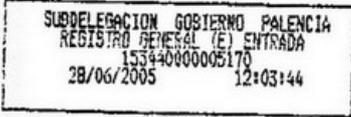
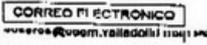
Fds: Maria del Rosario Jiménez Rubio.



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE HORNILLOS DE CERRATO (Palencia)

Se emite escrito acusando el recibo del documento de aprobación inicial, con fecha 25 de junio de 2005.

1.6.5 Informe del área de industria y energía de la administración general del Estado

	ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO	
OFICIO		AREA DE INDUSTRIA Y ENERGIA
S/REF.		SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO
N/REF.	EU/ml	
FECHA	27 de junio de 2005	PALENCIA
ASUNTO	Informe por el Art. 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León 284 (27 de junio de 2005)	
R/SALIDA		
Instrumento de planeamiento:	NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES	
Ayuntamiento de:	HORNILLOS DE CERRATO	
Promotor:	AYUNTAMIENTO.	
<p>En el examen de la documentación recibida se ha comprobado que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe afecta a la línea eléctrica de 400 KV "Grijota-Garofa" y al gasoducto "Lerma-Palencia-Valladolid".</p> <p>En este instrumento debe incluirse lo prescrito en la ley 34/1998 de, 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E de 8-10-1998), que en su art. 5 especifica:</p> <p><i>"La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.</i></p> <p><i>La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras".</i></p> <p>Así mismo, debe incluirse lo prescrito en la ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E de 28-11-1997), que en su art. 5 especifica:</p> <p><i>"La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente</i></p>		
		<p>Avda. José Luis Arrese, S/N 47021, Valladolid FAX: 983337 300</p>



instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".

Se adjunta servidumbre de las instalaciones enumeradas que discurren por ese municipio.



EL DIRECTOR DEL ÁREA

Fdo.: Esteban Useros de la Calzada



ADMINISTRACIÓN
GENERAL DEL
ESTADO

ÁREA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL GASODUCTO LERMA-PALENCIA-VALLADOLID DE LA RED BÁSICA NACIONAL

I. Para la conducción principal:

- A. No se efectuarán trabajo de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.
- B. Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.
- C. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización del Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Valladolid, la cual podrá concederla, previa petición de informe a ENAGAS y a aquellos Organismos que consideren conveniente consultar.

II. Para las estaciones de protección catódica:

- A. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.
- B. Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados I y II anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla y León.

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admite un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el i.e.h. 1 será menor de 8 y el i.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

i.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 Km) es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5 Km de ancho (0,25 Km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1 Km de longitud.

i.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 Km) es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1 Km. En el caso de que uno de los índices sobre 1 Km sea superior a 8, se considere dicho i.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

Por otra parte, el art. 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, (BOE 8-10-98), establece:

"La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes."



ADMINISTRACIÓN
GENERAL DEL
ESTADO

SUBDELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN VALLADOLÍD
ÁREA DE INDUSTRIA Y EN

SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000):

** La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*

- a) *El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b) *El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables, torres o apoyos fijos.*
- c) *El depósito de cables y la conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
- d) *La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."*

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162

"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección."

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

Se emite informe con fecha 27 de junio de 2005, en el que se señala la necesidad de recoger en el documento las prescripciones establecidas en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos y en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre del sector Eléctrico, al afectar el planeamiento en tramitación al gasoducto "Lerma-Palencia-Valladolid" y a la línea eléctrica de 400 kV "Grijota Garoña".

- 1) Se recogen en los planos normativos las distancias de afección exigidas por la legislación sectorial para cada una de estas infraestructuras (gasoducto y línea de alta tensión).
- 2) Se incorporan a la normativa urbanística las prescripciones literales recogidas en el informe y se referencia la legislación sectorial aplicable, en caso de actuaciones en los terrenos afectados por estas infraestructuras.

1.6.6 Informe de Enagas



01-07-2005

AYUNTAMIENTO de HORNILLOS DE CERRATO
C/ El Corro, 1
34249 PALENCIA
Sr. Dn. Alvaro Montoya Ortega

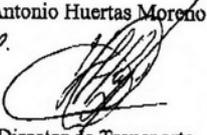
ASUNTO: SOLICITUD INFORMACIÓN T.M. HORNILLOS DE CERRATO

Muy Sr. Nuestro:

Atendiendo su solicitud , adjunto remitimos trazado de nuestro gasoducto en el T.M. de referencia.

A la vista de la distancia del Gasoducto a las zonas de Actuación no vemos implicaciones al respecto, no obstante, entendemos que es el momento de mencionarles que deberá tenerse en cuenta el Real Decreto 1434 de 27/12-2002 en sus artículos 68 y 69 que contemplan las nuevas planificaciones de suelo así como competencias y tramitación de afecciones .

Sin otro particular, quedamos a su disposición y aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente

Antonio Huertas Moreno
P.A.

Director de Transporte,

DVV7GPS

Enagas, S.A.	
DIRECCION TRANSPORTE	
FECHA: - 7 JUL. 2005	
Nº ENTRADA	Nº SALIDA
-	596

Enagás, S.A. Paseo de los Cirrus, 19. 28005 Madrid. Tel. 91 709 92 00. Télex 44448 Enag E. Fax 91 709 92 32
ENAGAS, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de marzo de 1994. N.º de inscripción: M-11111. MIP A. 26.346.700.

Se emite informe favorable con fecha 1 de julio de 2005.

1.6.7 Informe de la Sra. Arquitecto Municipal

ASUNTO:
Anotaciones al documento de Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato aprobado inicialmente.

SOLICITANTE:
Ayuntamiento de Hornillos de Cerrato.

DOCUMENTACION APORTADA:
Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato, documento aprobado inicialmente.

SITUACION:
Término municipal de Hornillos de Cerrato (Palencia).

1. RELATIVAS A LOS PLANOS:

Se debería incrementar la zona destinada a equipamientos en detrimento de los espacios libres en la parcela municipal situada entre el arroyo y la carretera con el fin de facilitar la implantación de nuevas dotaciones (piscina, vestuarios,...)

EL grosor dado a la línea definidora de las alineaciones puede generar interpretaciones de la misma en caso de recurrir a mediciones sobre plano. La reducción de su grosor puede minimizar este problema.

2. RELATIVAS AL ARTICULADO:

Art. 95. Obras mayores.

Se recomienda cuantificar los movimientos de tierras que son considerados obra mayor (en volumen por ejemplo), puesto *que cualquier* movimiento de tierras no es una obra mayor. Parece excesivo también que se consideren obras mayores las que modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones (quizá las *modificaciones sustanciales*), y todas las demoliciones (las de edificios de más de una planta sin duda, pero para los edificios de altura inferior a 3,00 metros pudiera reconsiderarse)./Sin embargo los cambios de uso de las edificaciones y construcciones sí deberían considerarse obra mayor por analogía con las actuaciones que requieren proyecto técnico según la Ley de Ordenación de la Edificación.

Art. 396. Distancias a vías públicas.

Se debería hacer extensiva la limitación del artículo más allá de lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a todo tipo de vallados o cierres de parcela, sean opacos o transparentes, midan más de 1,50 metros o menos, garantizándose así vías públicas de ancho suficiente para el cruce de vehículos, el paso de maquinaria agrícola cada vez de mayor tamaño, etc.

Art. 390. Concepto de núcleo de población.

En un municipio sin presión inmobiliaria como Hornillos de Cerrato de vez en cuando surge la propuesta de un vecino que siendo propietario de una era o parcela rústica próxima o lindante con el casco urbano solicita construirse una vivienda en la misma. La distancia entre dos edificaciones residenciales o una edificación residencial y el límite de suelo urbano establecida en 300 metros impedirá este tipo de asentamientos, por otra parte habituales aunque poco numerosos. Se sugiere rebajar dicha distancia a 50 o 100 metros a lo sumo, pero añadiendo otras limitaciones al número de viviendas a construir siguiendo este procedimiento con el fin de evitar especulaciones y abusos, tales como la prohibición de construir más de una vivienda por parcela o la limitación de edificar un máximo de 5 viviendas en todo el término municipal con la aplicación de los parámetros enunciados, debiéndose proceder a la modificación de los mismos si

dicho número se superase (dicha modificación deberá entonces hacer más restrictivos los parámetros enunciados), siempre con el objetivo de realmente impedir la formación de nuevos núcleos y la dispersión del existente.

Art. 401 y siguientes.

Si la ocupación es del 15% y la altura máxima 1 planta, la edificabilidad máxima del 0.2 m²/m² no se puede materializar en su totalidad. Se podría llegar a una ocupación del 20% sin más problema.

Igualmente establecer la superficie máxima construida de las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas en 150 m² se considera innecesariamente restrictivo, máxime cuando las demandas actuales de este tipo de viviendas suelen alcanzar los 200 m² habitualmente.

Puesto que las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas son similares, podrían unificarse en un solo apartado, y con ellas las forestales, piscícolas y cinegéticas siguiendo el guión de usos que establece la normativa urbanística autonómica.

Art. 405 y 406. Actividades extractivas.

Las canteras e instalaciones de áridos son también actividades mineras (Sección A) pudiéndose unificar ambos artículos para simplificar la normativa.

El mismo criterio debería aplicarse a las obras públicas e infraestructuras, detalladas en subcapítulos que, con carácter general, son restrictivas y a efectos prácticos pueden ocasionar serios inconvenientes: un nuevo transformador de energía eléctrica para el núcleo urbano no puede situarse a menos de 500 metros de éste y si cerca hay una nave agrícola quizá deba alejarse aún más, si la Cámara Agraria Local quisiera construir una báscula y un muelle de carga en una era pequeña próxima a la carretera es posible que la ocupación y los retranqueos se lo impidan, etc. Los parámetros de las instalaciones de tratamiento de agua potable y de saneamiento y depuración parecen más razonables y quizá debieran hacerse extensivos al resto de subcapítulos, con la excepción de las instalaciones de tratamiento de residuos para las que las limitaciones establecidas se consideran oportunas.

Art. 413. Bodegas.

Establecer como parcela mínima la U.M.C. para las bodegas no resulta adecuado atendiendo a la tipología de estas. Con respecto a los retranqueos se observa una contradicción entre lo expresado en el apartado e) y el g. ii); si no existe posibilidad de retranqueo éste no puede ser obligatoriamente superior a 3,00 metros (¿quizá la distancia al límite exterior del camino?).

En condiciones estéticas debería contemplarse la posibilidad de permitir la cubrición del faldón con tierra siguiendo el modelo de cubierta tradicional de la zona.

Art. 414 Viviendas unifamiliares aisladas.

Restrictivo, por los argumentos ya expuestos anteriormente.

Art. 415 Otros usos de interés público.

Las limitaciones de parcela mínima, distancias al núcleo urbano, ocupación, etc. pueden acabar con los escasos intentos de asentamientos industriales que existen en la comarca. EL Ayuntamiento al tramitar la autorización de uso, va a determinar si se considera de interés público y porqué, pudiendo en esa instancia establecer las condiciones que estime oportunas. Este tipo de usos no debería

considerarse que forma núcleo de población, considerado más propio de los usos residenciales.

En términos generales los parámetros señalados para el suelo rustico son notablemente restrictivos, más que los contenidos en las NN.SS. Provinciales actualmente de aplicación en el término municipal, y que hasta el día de la fecha han dado un resultado razonable.

Art. 424. Usos permitidos en suelo rústico.

No pueden ser más permisivos que los establecidos en el Reglamento de Urbanismo, debiendo limitarse para las obras públicas e infraestructuras en general a aquellas previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Art. 460. Suelo rústico con protección cultural. Yacimientos arqueológicos. Dada la indeterminación del perímetro de los yacimientos arqueológicos definidos por una "mancha" en las fichas correspondientes, se debería definir el origen desde el cual medir la distancia de 200 metros que determina la exigencia de informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Art. 461. Suelo rústico con protección cultural. Patrimonio Protegido.

No se ha conseguido identificar esta categoría de suelo en el plano correspondiente.

Zonas de ordenanza. En zona casco tradicional y el uso agropecuario en determinadas categorías y situaciones está permitido y prohibido a la vez.

Contenido del catálogo. Está prevista la sustitución de la actual Casa Consistorial para la próxima anualidad de Planes Provinciales, la cual sería imposible si permanece su inclusión en el catálogo.

La protección ambiental de la antigua fábrica de yeso, actualmente en ruina, es posible que dificulte una posible aunque improbable reconversión, rehabilitación o reutilización de las instalaciones.

En Hornillos de Cerrato, a 28 de noviembre de 2006.

Fdo. Henar Gómez Moreno,
Arquitecto colegiado nº 3.362 C.O.A.L.

Se emite informe con fecha 28 de noviembre de 2006, señalando diversas cuestiones relativas a la documentación gráfica y escrita que, tras consulta con la Corporación Municipal, se incorporan en su integridad al presente documento de aprobación provisional.

- 1) Se incrementa la zona calificada como equipamiento en la parcela municipal situada junto a la carretera P-130.
- 2) Se modifica el grafismo del documento, para facilitar la comprensión del mismo y las medidas sobre el plano.
- 3) Se modifican los artículos 95 (ahora 75), 389 (ahora 350), 390 (ahora 351), 401 (ahora 362, en este caso se mantiene las condiciones de los usos por separado dada su específica casuística), 405 (ahora 365), 406 (ahora 366), 413 (ahora 374), 414 (ahora 375), 415 (ahora 376), 424 (ahora 385) y 460 (ahora 416).
- 4) Se corrige la errata relativa al suelo rústico con protección cultural (patrimonio edificado).
- 5) Se modifican las ordenanzas, resolviendo la contradicción entre la autorización y prohibición del uso agropecuario en suelo urbano.
- 6) Se modifica el catálogo, eliminando del mismo el edificio de la casa consistorial y las condiciones de protección ambiental de la fábrica de yeso.

1.6.8 Informe del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León

 <p>Junta de Castilla y León DELEGACIÓN TERRITORIAL Servicio Territorial de Cultura <u>COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL</u></p>	<p>AYUNTAMIENTO DE HORNILLOS DE CERRATO (Palencia)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">25 NOV. 2005</div> <p>ENTRADA Nº <u>356</u> SALIDA Nº _____</p>	<p>JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN PALENCIA SERVICIO T. CULTURA</p> <p>Salida Nº 20051340004904 22/11/2005 10:55:41</p>
<p>Ayuntamiento C/ El Corro, 1. 34249-Hornillos de Cerrato Palencia</p>		
<p>ASUNTO: Notificación de un acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia.</p>		
<p>La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia, en la sesión celebrada el día 17 de Noviembre de 2005, en relación con el expediente número OT-226/2005-12, promovido por el Ayuntamiento, cuyo objeto es Informe previo de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas, de HORNILLOS DE CERRATO, en uso de las atribuciones conferidas en el art. 9º. 9 del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León. (Boletín Oficial de Castilla y León nº 219, de 26 de diciembre de 1994) y con las formalidades prevista en el art. 19.5 del mismo Decreto,</p>		
<p>HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:</p>		
<p>a) Tomada como base para la adopción del acuerdo, se la considera <u>administrativamente correcta</u>:</p>		
<p>b) El objeto del expte. está previsto en el art. 54 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.</p>		
<p>Por ello, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Catálogo de yacimientos y Normas de protección arqueológica de Hornillos de Cerrato, según la siguiente PRESCRIPCIÓN:</p>		
<p><u>-Deberá eliminarse del Documento de Aprobación Inicial de las NN.UU. Municipales presentado por el arquitecto D. Carlos Pisano, la Normativa de Protección arqueológica que figura en el apartado 524.</u></p>		
<p>La anterior autorización queda condicionada a la corrección, en el plazo de DIEZ DIAS a partir del siguiente a la notificación, del documento referido, debiéndose entender que, de no producirse la misma en el plazo citado, el acuerdo se considerará denegatorio, según dispone la Orden de 14 de octubre de 1986.</p>		
<p>C/. Obispo Nicolás Castellanos, 10 - 34001 PALENCIA - Teléfono: 979 70 62 22 - Fax: 979 70 62 40</p>		



**Junta de
Castilla y León**

DELEGACIÓN TERRITORIAL
Servicio Territorial de Cultura
**COMISIÓN TERRITORIAL DE
PATRIMONIO CULTURAL**

Pág.: 2

Expte.: OT-226/2005-12

Contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Director General de Patrimonio y Bienes Culturales, en el plazo de UN MES, a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación, conforme lo señalado en el art. 19.9 del Decreto 273/1994 y los artículos 107.1, 114 y 115 de la LRJ-PAC.

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El presente informe deberá ser ratificado por la Comisión Territorial, si transcurrido un año desde el día en que fue adoptado el anterior acuerdo, no se hubieran iniciado los trabajos, según lo establecido en el art. 19.3 del citado Decreto 273/1994.

Palencia, 21 de Noviembre de 2005
COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL
SECRETARIA

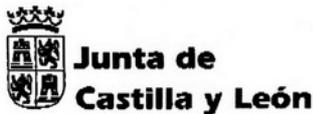
Saquel Bravo González.

C/ Obispo Nuñez Castañón, 19 - 34002 PALENCIA - TELÉFONO: 979 70 02 24 - FAX: 979 70 02 40

Se emite informe relativo al acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de fecha 17 de noviembre de 2005. En el mismo se informa favorablemente el Documento de Aprobación Inicial y las normas de protección arqueológicas presentadas, estableciendo la prescripción de eliminar del presente documento la normativa de protección arqueológica recogida en el apartado 5.2.4.

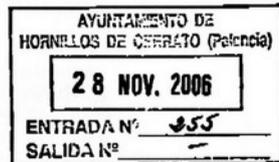
1) Se suprime del documento el apartado relativo a normativa de protección arqueológica.

1.6.9 Informe de la Sección de Carreteras de la Junta de Castilla y León



Delegación Territorial
Servicio Territorial de Fomento
Palencia

Palencia, 16 de noviembre de 2006
NR: TO/EO. Expte.: 30/05-NS
Secc. de Conservación y Explotación de Crtas.



SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE
34249.- HORNILLOS DE CERRATO

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN PALENCIA
Salida Nº. 20062420008643
21/11/2006 13:39:02

ASUNTO

Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato (Palencia).

Visto el Proyecto reseñado, presentado por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de 34249.- HORNILLOS DE CERRATO, (Palencia), en solicitud del informe preceptivo de este Servicio Territorial de Fomento, según lo recogido en el Artículo 14 de la Ley 2/1990 de Carreteras de la Junta de Castilla y León, se emite el siguiente INFORME:

1º.- Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato (Palencia), afecta a la siguiente carretera de la Red Autonómica:

- P-130, de Baltanás a Torquemada, perteneciente a la Red Complementaria Preferente.

2º.- Las Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato tiene como finalidad la clarificación de la situación urbanística global, con definición por una parte de los límites del Suelo Urbano, el establecimiento de áreas de expansión urbana y desarrollo y la clasificación del resto del término municipal como suelo rústico.

3º.- El Projectista justifica en el documento presentado la legislación aplicada en relación con las carreteras afectadas, la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León,

4º.- Se ha reflejado la línea de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, a partir de 18,00 metros de la arista exterior de la calzada. Por delante de esta línea solo se permitirán los usos compatibles con la legislación vigente.

5º.- En caso de necesitar nuevos accesos a las zonas de desarrollo, estos se resolverán por el entramado de vías urbanas existentes, quedando expresamente prohibida la creación de nuevos accesos al núcleo urbano. En caso de imposibilidad de acceso, éste deberá ser único, y deberá ser aprobado previamente por el órgano titular de la carretera.

4º.- Por todo lo anteriormente expuesto se informa FAVORABLEMENTE Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato (Palencia).

Avda. Casado del Alisal 27, 3ª planta. 34001. Palencia. Teléfono: 979 - 71 55 10. Fax: 979 - 71 55 41



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial
Servicio Territorial de Fomento
Palencia

NORMATIVA APLICADA

Ley 2/1990 de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, y el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre.

Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común (modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Real Decreto 956/1984, de 11 de abril (B.O.E. de 23 de mayo de 1984), sobre transferencias de funciones del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de Carreteras, Decreto 93/1998 de 14 de mayo sobre desconcentración de funciones de la Consejería de Fomento en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León, Decreto 74/2003, de 17 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Orden 1098/2003, de 28 de agosto de desarrollo del mismo. Orden de 7 de marzo de 1996 de las Consejerías de Presidencia y Administración Territorial y de Fomento, por la que se desarrolla la Estructura Orgánica y se definen las funciones de los Servicios Territoriales de Fomento de las Delegaciones Territoriales.

-Plan Sectorial de Carreteras 2002-2007, aprobado por Decreto 52/2003, de 30 de abril.

En virtud de lo anteriormente expuesto se emite el informe preceptivo y vinculante que antecede, de carácter FAVORABLE para "Normas Urbanísticas Municipales de Hornillos de Cerrato" (Palencia), con arreglo a las condiciones indicadas.

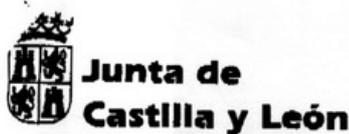
-EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL,


Fdo: Luis CALDERÓN NÁGERA-

Avda. Casado del Alisal 27, 3ª planta. 34001. Palencia. Teléfono: 979 - 71 55 10. Fax: 979 - 71 55 41

Se emite informe favorable con fecha 16 de noviembre de 2006.

1.6.10 Informe del Servicio de Urbanismo de la Junta de Castilla y León



**Junta de
Castilla y León**
Delegación Territorial
Servicio Territorial de Fomento
Palencia

Nº EXP: INF-49/05

**ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE HORNILLOS DE CERRATO**

ASUNTO: INFORME DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE HORNILLOS DE CERRATO.

OBJETO: -Redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Hornillo de Cerrato.

Revisada la documentación aportada de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES recibidas el 11 de Junio de 2005, y la legislación aplicable, **SE INFORMA** sin perjuicio, en su caso, del control de legalidad que efectúe la C.T.U. en el momento de la aprobación definitiva:

- a) No se infiere que la presente modificación afecte al **modelo territorial** de Castilla y León al no estar aprobadas las Directrices de Ordenación del Territorio en el ámbito de actuación del presente expediente, ni hallarse en ámbito protegido alguno.
- b) Es de aplicación el **Reglamento de Urbanismo** de C.Y.L. en adelante R.U.C.Y.L. a los procedimientos iniciados (aprobación inicial) después del 2 de marzo de 2004, siendo de aplicación sus arts. 117 a 130, ambos inclusive.
- c) Las presentes Normas se hallan afectadas por la nueva Ley de Patrimonio 12/02 de Castilla y León en lo referente al art. 54 "Instrumentos urbanísticos" y al contenido aplicable del art. 60 "Hallazgos casuales". Será preceptivo informe favorable de la Consejería de Cultura para la aprobación del catálogo y normas.
- a) Se deben incorporar a la documentación escrita las fichas de los **yacimientos arqueológicos** proporcionadas por el S.T. de Cultura, para su mejor conocimiento, delimitación y ubicación.
- d) Conforme al art. 160 del RUCyL, para la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento general se aportarán tres copias diligenciadas de la **documentación** tanto gráfica como escrita del proyecto y una copia del expediente debidamente diligenciada con documentos originales o en su caso copias compulsadas.
- e) En cuanto a la **calidad del documento** y vista la documentación aportada se observa:
 1. Art. 166; sería conveniente establecer reglas o criterios de computo de los semisótanos en función de su porcentaje de fachada, y no simplemente límites para definir si es sótano, semisótano o planta baja.
 2. En los planos de ordenación (plano 12 y restantes), parece extraña la clasificación de suelo urbano de la pequeña porción de suelo situada al norte del pueblo y ligeramente separada.
 3. En el plano 13, no aparece grafado el límite entre el suelo Rústico de AT y el suelo Rústico de PNY -
 4. Según el art 36.5 del Decreto 16/2005, de 10 de Febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la CCAA de Castilla y León, en el exterior de todos los cementerios se respetará una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio, que no podrá ser clasificada como suelo urbano o urbanizable. En los terrenos de dicha banda que a la entrada en vigor de este Decreto no tengan la condición de suelo urbano o urbanizable, no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios. En consecuencia deberá reflejarse dicha banda de 100m.

Palencia, 1 de Agosto de 2005

JEFE SECCION DE URBANISMO
Fdo: Germán J. Aparicio Rodríguez
Arquitecto

Se ha emitido informe con fecha 1 de agosto de 2005, conteniendo diversas cuestiones que se han incluido en el presente documento de aprobación provisional y definitiva.

- 1) Se modifica la redacción del artículo 166 (ahora 131), regulando las condiciones de las plantas de sótano o semisótano para ser consideradas como tales. Se establece que los sótanos y semisótanos cuyo forjado se encuentre a una altura menor o igual de 1,40 m. sobre la rasante no computarán edificabilidad.

- 2) La zona de suelo urbano desgajada del núcleo que se encuentra grafiada al norte del casco corresponde a la zona industrial situada al Oeste, en la carretera de Torquemada, y se ha situado en este punto del plano mediante una línea de corte teórica (línea A-B). Para evitar la confusión se modifica el grafismo, incluyendo un plano de referencia.
- 3) Se señalan en los planos correspondientes los límites entre los distintos tipos de suelo rústico.
- 4) Se modifica en los planos normativos la clasificación de suelo urbano en la zona situada al sur de la carretera P-130, al resultar afectada por la aplicación del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Se señala en los planos la banda de protección de 100 m., medidos a partir del perímetro exterior del cementerio existente, en la que no se clasifica suelo urbano o urbanizable -con excepción de los terrenos que ya estuvieran clasificados como tales- y en la que no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a usos funerarios.

En los terrenos con frente a la calle extramuros se reajusta el perímetro del suelo urbano clasificado a la propiedad, teniendo en cuenta que estos suelos ya estaban clasificados como suelo urbano en el planeamiento anterior –estando recogidas las edificaciones en la documentación gráfica- y que las edificaciones son anteriores al precitado decreto.

1.6.11 Informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León



Informe sobre las Normas Urbanísticas de Hornillos de Cerrato **Documento propuesto para aprobación inicial.**

Antecedentes. En escrito de 10 de junio pasado el Sr. Alcalde de Hornillos de Cerrato ha recabado informe de este Servicio Territorial sobre el documento de Normas Urbanísticas Municipales que se ha de proponer a la aprobación inicial del Pleno de la corporación que preside, informe que se solicita al amparo de la Orden FOM/404/2005, de 11 de marzo.

Observaciones previas. El informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería no figura entre los que con carácter preceptivo se exigen para la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme al artículo 3.1 de la Orden invocada por el Sr. Alcalde ni viene impuesto por norma sectorial alguna. No obstante, considerando que la gran mayoría de la superficie que se pretende planificar urbanísticamente se dedica a los usos agropecuarios y visto el artículo 1.2.b) del precepto que venimos citando, se encuentra plenamente justificada la solicitud del presente informe.

En el aspecto puramente formal, hemos de advertir que si bien la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 establece la presentación de los documentos a informar en soporte digital (CD-R), la grabación de todo el documento como un archivo único en formato *.pdf ha supuesto un serio inconveniente para su manejo, dado el excesivo tamaño del archivo (28.915 KB), que exige disponer para su gestión de capacidades que no todos los equipos tienen y por otra parte hace dificultosa la consulta. Hubiera sido preferible la división del documento en varios archivos independientes (Memoria informativa, Memoria vinculante, Ordenanzas, Planos, etc.).

Informe sobre el contenido del documento. Como primera observación general se ha de hacer constar que el documento propuesto, al menos en su parte normativa, resulta a nuestro juicio excesivamente extenso y complejo en relación con la realidad del municipio de Hornillos de Cerrato.

A continuación se analizan en detalle las principales cuestiones relacionadas con las competencias de este Servicio Territorial y que son:

- Clasificación del suelo y usos asignados a cada categoría.
- Posibilidad de implantación de edificios e instalaciones al servicio de las empresas agropecuarias.
- Posibilidad de establecimiento de industrias agropecuarias.

Clasificación del suelo. El documento normativo tiene una gran extensión dedicada a la regulación de categorías de suelo que luego prácticamente no se reflejan en la cartografía correspondiente. En esta la gran mayoría de la superficie del término municipal se considera como Suelo Rústico Común, lo que se entiende acertado en cuanto se trata de terrenos destinados a usos agrarios, que conviene sustraer de modo general al proceso urbanizador pero que no revisten características específicas que requieran de una especial protección.

Aparece también la categoría Suelo Rústico con Protección Natural que en los planos únicamente parece aplicada a las vías pecuarias. Existen superficies forestadas que podrían haberse incluido en ella, aunque en general son de escaso valor, salvo pequeñas masas (polígonos catastrales 5 y 18). Sin embargo algunas de estas superficies pudieran merecer alguna protección en cuanto a limitación de usos como Suelo Rústico de Protección Especial por el riesgo de erosión.

A través de la referencia la Ley de Aguas esta misma categoría incluye los cursos de agua (arroyos) en cuanto a las protecciones impuestas por aquella. Sev regula pues un Suelo Rústico de Protección Natural. Riberas. Que no se grafía en los planos.

Usos. En la definición del uso agropecuario. Categoría 1. Donde dice actividades agrarias debe decir agrícolas, en cuanto es solamente a estas a las que se refiere, siendo el concepto de agrarias mucho más amplio.

La distinción entre agricultura extensiva e intensiva es confusa e inconcreta y no resulta útil para la determinación de parámetros aplicables puesto que la legislación agraria sobre Unidades Mínimas de Cultivo solamente distingue entre secano y regadío, conceptos totalmente diferentes de los citados más arriba.

En cuanto al uso industrial sería quizá deseable que la diferenciación en categorías se aproximara en lo posible a la establecida en la Ley de Prevención Ambiental, pues de otro modo la casuística va a resultar excesivamente compleja a la hora de la tramitación de licencias, complicando más de lo necesario la gestión de las mismas en un Ayuntamiento que no cuenta con excesivos medios administrativos.

Algunas expresiones relativas a las categorías y usos del suelo requieren de una aclaración o mayor matización. Así sucede con la referencia a un cierto dominio público natural en el artículo 384.4 y con la expresión "carácter rural" que aparece en el artículo 398, que no se sabe si es o no equivalente a rústico en el sentido urbanístico..

Posibilidad de implantación de instalaciones al servicio de las empresas agropecuarias. En general es este un tema que no debe presentar especiales dificultades, en cuanto este tipo de instalaciones son uso permitido en el Suelo Rústico Común (Artículo 26.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León), categoría que incluye la mayor parte del municipio.

Sin embargo hay algunas cuestiones que aclarar.

Así la parcela mínima que se exige es la U.m.c o la parcela existente. Convendría hacer declaración expresa del alcance de esta exigencia. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Ámbito Provincial establecen a estos efectos la U.m.c como la superficie mínima vinculada exigible para la construcción de una de estas instalaciones, en una sola parcela o en varias. La diferencia es sustancial en cuanto a la superficie construible, expresada en función de la superficie vinculada.

Las referencias a los modos de construcción tradicionales que aparece en los artículos 391 y 393, recogiendo un criterio ya expuesto en el apartado 2.4.2 de la Memoria informativa, no pueden tener en modo alguno carácter vinculante. Sin perjuicio, desde luego, de que las nuevas construcciones no rompan de forma agresiva el paisaje por su colorido, emplazamiento, etc. ni los criterios de diseño ni los modos de construir tradicionales pueden imponerse por ser incompatibles económica y funcionalmente con las necesidades actuales de cualquier tipo de empresa para sus instalaciones.

Por lo que se refiere a la intensidad de este uso hay que observar:

Avda. Casado del Alisal, 27 - 34001 PALENCIA -- Teléfono 71 55 12

1º) El uso de casetas de aperos de labranza ha de resultar de escasísima utilidad.

2º) Se aprecia una aparente incongruencia en los parámetros urbanísticos aplicables que se repite en otras categorías. Se fija una edificabilidad máxima del 20 % y una ocupación también máxima de parcela del 15 %, limitándose en todo caso la altura a una sola planta. Si ambos coeficientes se refieren a la misma superficie de base de cálculo (parcela neta) resulta ya normativamente imposible la materialización de toda la edificabilidad; ello sin entrar a considerar el posible efecto de los amplios retranqueos que se imponen.

La diferencia entre ocupación y edificabilidad tendría mayor sentido si la segunda se calculara sobre la superficie vinculada, aunque en este caso el valor numérico habría de ser mucho menor, pero se atendería a las necesidades de edificación en función del tamaño de la empresa y no del de la parcela en la que se pretende construir.

Posibilidad de implantación de industrias agroalimentarias. Esta modalidad industrial es sin duda la que con mayores probabilidades puede plantear algún caso de nueva instalación, en cuanto está ligada a las producciones del municipio y la comarca, existiendo ya un precedente.

En el Suelo Urbano de las cuatro categorías que se definen para este uso podrían tener aplicación las 2ª y 3ª. Sin embargo la 2ª, que podría en principio entenderse como compatible con el uso residencial, excluye expresamente las industrias que puedan tener la condición de insalubres, nocivas y peligrosas, clasificación esta que ya no es de aplicación en cuanto la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León no la contempla, con lo que se introduce un elemento de inseguridad jurídica a la hora de la concesión de licencias. Por tanto las medidas correctoras que se mencionan únicamente pueden referirse a las que tengan la consideración de simplemente molestas, lo que es bastante difícil que se cumpla para instalaciones de una cierta complejidad.

En cuanto a la instalación en Suelo Urbano de Uso Industrial, la presencia del mismo es casi testimonial en cuanto existe prácticamente el estrictamente necesario para acoger a la única industria hoy existente.

Por lo tanto la única forma de implantar una nueva empresa industrial en el municipio será su consideración como instalación de interés social, como uso excepcional del Suelo Rústico Común que precisa autorización previa. Para aplicar esta solución la principal dificultad es la parcela mínima fijada. Será raro que una industria precise de 6 ha. (U.m.c) y en este caso debería ser posible segregar a este solo fin la superficie adecuada al amparo de las excepciones establecidas en la legislación agraria. Se entiende que siempre cabría la aprobación de un Plan especial pero parece una solución de excesiva complejidad por el problema que se pretende resolver.

Para este tipo de construcciones pueden repetirse las objeciones hechas en el anterior apartado respecto a los parámetros urbanísticos.

Palencia, 22 de julio de 2005

VºBº

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL

Fdo. José Félix de la Cruz Macho



EL TÉCNICO FACULTATIVO

fdo. Angel Armisen Rico

Avda. Casado del Alisal, 27 - 34001 PALENCIA -- Teléfono 71 55 12

Se emite informe con fecha 22 de julio de 2005, en el que se hacen diversas consideraciones sobre la formalización y contenido del documento de aprobación inicial presentado, señalando de modo global que es un documento excesivo y complejo para el municipio de Hornillos de Cerrato.

En relación a esta cuestión, simplemente se hace notar que la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales es la que está fijada por la legislación urbanística vigente, por lo que no cabe redactar documentos "abreviados" o similares (como los proyectos de delimitación de suelo urbano, ya derogados).

Dado que este informe no versa en exclusiva sobre aspectos urbanísticos y que no es preceptivo para la tramitación del documento, se señalan a continuación los aspectos del mismo que se consideran relevantes o que contribuyen a mejorar la ordenación territorial del término, obviando por economía el análisis de las restantes cuestiones.

- 1) Se modifica el concepto de actividades agrarias, por el de actividades agrícolas.
- 2) Se matiza la redacción de los artículos 384.4 (ahora 345) y 398 (ahora 359).
- 3) Se modifican las condiciones de intensidad de uso y ocupación de las edificaciones en suelo rústico.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 DATOS GEOGRÁFICOS

El término municipal de Hornillos de Cerrato se sitúa en la zona oriental de la provincia de Palencia, a 28 km. de la capital de la provincia. El núcleo de población está situado aproximadamente a 7800 m. de altitud sobre el nivel del mar. La extensión del conjunto del término municipal es de unos 35 km², con una densidad de población de 5,06 hab./km².

El término linda por el norte con el municipio de Torquemada, por el sur con los de Villaviudas y Baltanás, por el este con el de Herrera de Valdecañas y por el oeste de nuevo con el término de Torquemada.

El nombre de Hornillos de Cerrato hace referencia a los hornos donde se cocía el yeso, materia prima muy abundante en el término municipal como demuestran las numerosas yeseras que se observan en los alrededores.

2.2 NOTAS HISTÓRICAS

La historia de la localidad comienza ligada a la época celta, debido, sobre todo, a su proximidad al río Pisuerga, y a múltiples arroyos "del Castillo", "de las Calzadas" y de "Valdecañuelas", cerca del que fuera lugar de Baldecañas de Yuso (hoy despoblado de Valdecañuelas), donde todavía pueden verse algunas ruinas, posiblemente de su antigua ermita de Santa María de Cañuelas.

La localidad como tal nació en el siglo IX, como asentamiento rural, siendo rey Alfonso III. En 1326, Martín Pérez de Zamora fundó el Monasterio de Santa María de Belvis (Bellavista), en la localidad de "Forniellos Cerca Baltanás", siendo Obispo de Palencia D. Juan Saavedra, cedido a la Orden de las Canónigas Reglares de San Agustín. En 1589 este convento se cerró y fue trasladado a Palencia, en lo que es hoy dependencias municipales del Ayuntamiento de Palencia en la calle Mayor, antiguo edificio de las Canónigas.

Los castillos de Palenzuela y Hornillos, de Astudillo y la Plaza fuerte de Baltanás, entonces mandadas por las gentes armadas de D. Fadrique Enríquez, Almirante de Castilla, y su hijo D. Alfonso, y sus aliados Juan de Tovar, Señor Astudillo, con Juan Carrillo y otros caballeros, se alzaron en armas contra el Rey de Castilla Don Juan II, y su favorito D. Álvaro de Luna, en el año 1451. Una vez dominada la rebelión y tras el perdón real vuelve a poder de los Enríquez, quienes aún poseían el castillo en 1470.

A mediados del siglo XIV figura como lugar solariego de don Nuño, doña Toda González, Juan Rodríguez de Sandoval, don Sancho Ruiz de Rojas, Juan Sánchez de Ayala y Juana Rodríguez. En el siglo XV pertenece a los Enríquez. A principios del siglo XVI está en poder de Bernardino Pérez de Sarmiento, conde de Ribadavia, a quien en 1503 la Corona pide explicaciones sobre los abusos del alcaide con los vecinos, a los que obligaba a hacer guardias en la fortaleza.

En el mes de enero de 1507 acampó en Hornillos de Cerrato el cortejo fúnebre que, dirigido por la reina Doña Juana "La Loca", trasladaba el cadáver embalsamado de su esposo el rey Felipe "El Hermoso", que había fallecido en Burgos. Al parecer, la reina huía de una maligna peste que se estaba cebando en la población de Torquemada y se asentó en el castillo de Hornillos.

En 1530 el señorío pertenece a D. Francisco de los Cobos, secretario del emperador Carlos V y destacado constructor de castillos, que se había casado con la nieta de Don Bernardino. El 5 de julio de 1537 vende la villa, el castillo y varios derechos del señorío por 8.000 ducados a Pedro Fernández Portillo y Villarroel, regidor de Valladolid, quien el 25 de agosto toma posesión de la villa y su fortaleza.

Es Señorío de Don José de Guevara a mediados del siglo XVI y en 1591 pertenece a Pedro Fernández de Villarroel, y en 1752 al marqués de San Vicente.

El pueblo está a los pies del Páramo del Hornillo, junto al arroyo de las Calzadas, dominado por las derruidas moles del Castillo, y la ermita de Nuestra Señora de Belvis, patrona de la localidad. Esta ermita es una reliquia de un convento de monjas que antaño hubo en el lugar. La iglesia de Hornillos está dedicada a San Miguel Arcángel, y es originaria del siglo XIII -transición del románico al gótico-, habiendo sido reconstruida en el XVIII.

El castillo tuvo gran importancia durante el siglo XV por su situación estratégica, cuando dependía de los Enríquez. Los restos que aún permanecen se ubican sobre un cerro que domina el pueblo. De lo que fue una fortaleza de planta cuadrada con fuertes cubos en las esquinas, sólo queda el frente este con sus cubos y parte del lienzo norte.

Se trata de una construcción del siglo XVI, levantada sobre un edificio anterior, realizada con sólida piedra de sillería. En el exterior presenta una imposta a la altura del primer piso, grandes ventanas, troneras de buzón y un remate de grandes merlones, característico de fortalezas artilleras. En la parte superior del cubo sudeste hay tallado un escudo heráldico en forma de aspa. En el interior contaba con tres pisos, como se aprecia claramente por los mechinales donde se apoyaban los desaparecidos forjados de madera. Los cubos de las esquinas, abiertos al interior, tenían cuatro plantas.

Conserva en el muro norte, prácticamente enterrada, una puerta con arco de medio punto que quizá hizo las veces de poterna. En el interior, la zona central del castillo se encuentra rellena de escombros. A mediados del siglo XVIII la fortaleza ya se encontraba arruinada.

2.3 DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS

2.3.1 Evolución del censo de habitantes

AÑO	POBLACIÓN
1900	382
1910	337
1920	377
1930	440
1940	428
1950	491
1960	475
1970	339
1981	216
1991	162

2.3.2 Censo de población

Habitantes padrón:	167
Población estacional máxima:	148

Los datos del último año son referidos al censo de población correspondiente y confirman la tendencia de descenso continuado y progresivo en el número de habitantes, aun cuando no se dan puntos de inflexión en esta tendencia, que reduzcan bruscamente el número de habitantes.

2.3.3 Datos agrarios

Las actividades agropecuarias son las propias de la zona, con una casi nula incidencia del sector servicios, que aparece ligado casi de forma exclusiva a dichas actividades agropecuarias (reparación de maquinaria, etc.).

<i>Superficie</i>	
Herbáceos	2.371
Leñosos	125
Prados	40
Forestales	258
Otros	752
Total	3.546

2.3.4 Vías de comunicación

Denominación	Titularidad
PP-1301 de Hornillos de Cerrato a la P-131	Diputación Provincial
PP-1302 de Valdecañas de Cerrato a la P-130	Diputación Provincial
P-130	Junta de C. y L.

2.4 MEDIO URBANO

2.4.1 Proceso de formación urbana

El análisis de la información recogida en las diversas fuentes, trabajos de campo, etc., permite formular una hipótesis sobre el proceso de formación de la realidad urbana de la localidad, identificar las claves básicas del crecimiento o estancamiento, en cada caso, y valorar las posibles opciones de futuro, de cara a la redacción de un documento de planeamiento.

El casco urbano presenta un esquema primario de crecimiento alrededor de un grupo central de manzanas -el casco más tradicional-, encajado entre el trazado de la carretera de Baltanás y la de Valdecañas, que comunican el núcleo con las localidades próximas. Al oeste de la carretera de Baltanás se han implantado diversas manzanas desgajadas del núcleo primitivo, así como algunas edificaciones aisladas de uso residencial. Los usos agrícolas tienden a situarse en la periferia o en zonas rústicas próximas al casco tradicional. Se mantiene como predominante el uso residencial, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras de forma generalizada, y a veces intercalado con usos agropecuarios de pequeña entidad.

El área urbana está delimitada y configurada por elementos geográficos y vías de comunicación perfectamente caracterizados. Las carreteras de Baltanás y Valdecañas y la falda del páramo son elementos de referencia obligados, a la vez que han sido límites naturales en la configuración urbana. En general el núcleo tradicional se mantiene en su configuración original, apoyado y delimitado por los elementos físicos o geográficos referidos.

2.4.2 Estado y tipología de la edificación

El estado del parque inmobiliario puede calificarse de bueno en términos generales y no se aprecia un deterioro generalizado de las edificaciones, como se desprende del estudio del plano de información correspondiente. En general se mantienen las construcciones originales en el casco urbano, con operaciones puntuales de sustitución. En determinados casos las edificaciones están en un proceso de deterioro provocado por su falta de uso y habitación.

Las operaciones de sustitución de edificios están a veces realizadas con total desconexión de las tipologías y morfologías tradicionales en el lugar. Por oposición, algunas actuaciones edificatorias de vivienda de nueva planta manifiestan, cuando menos, una cierta sensibilidad para el entorno edificado. En general, el mal uso de nuevos materiales favorece intervenciones desafortunadas.

En las edificaciones agropecuarias o similares se realizan unas tipologías, si bien funcionales, desconectadas de la tradición de este tipo de construcciones, en cuanto a volumen e implantación. De modo general, podemos decir que este tipo de edificaciones e instalaciones tiende a implantarse sin referencia a la escala y morfología del entorno.

2.4.3 Usos urbanos del suelo

2.4.3.1 RESIDENCIALES

La existencia de expectativas de desarrollo urbano residencial es reducida, aunque se dan algunas sustituciones puntuales del parque inmobiliario. De los datos obtenidos de diversas fuentes y su comprobación en el trabajo de campo se destacan como más sobresalientes los siguientes:

<i>Viviendas</i>	
Principales	69
Secundarias	19
Desocupadas	7
Total	95

2.4.3.2 AGROPECUARIOS

La ocupación de suelo por este tipo de usos y actividades permanece todavía en parte de las áreas del casco urbano, como un vestigio de una organización tradicional del espacio de las parcelas, en el cual se reunían, junto a la vivienda, los usos propios de la actividad agropecuaria (paneras, corrales, cuadras, etc.). Todavía en algunas manzanas se mantiene, en mayor o menor medida, esta mezcla de usos residenciales y agropecuarios.

Sin embargo, las necesidades crecientes y sobrevenidas para estos usos o vinculadas a los mismos (guarda y reparación de maquinaria, almacenaje, etc.) han desplazado algunas de las edificaciones a ellos vinculadas hacia la periferia y al suelo rústico.

2.4.3.3 INDUSTRIALES

Los usos industriales son prácticamente inexistentes como tales, salvo el pequeño componente industrial que pueden tener algunas actividades vinculadas a la reparación o fabricación --artesanal en todo caso-- de maquinaria agrícola o vehículos. Existe en la carretera de Baltanás una industria alimentaria implantada en los años 90, desvinculada del núcleo y que constituye la única actividad específicamente industrial.

2.4.4 Equipamientos y dotaciones

La dotación de equipo comunitario puede calificarse de escasa, presentando acusadas deficiencias, especialmente en el equipamiento cultural y/o recreativo.

Administrativo: el equipamiento administrativo está constituido únicamente por el Ayuntamiento y el Juzgado de Paz.

Cultural: el equipamiento cultural lo constituye el Centro Social Municipal.

Religioso: el equipamiento religioso está constituido por la iglesia de San Miguel y la ermita de Nuestra Señora de Belvis.

Escolar: no existe equipamiento escolar.

Recreativo y deportivo de uso público: existe una pequeña dotación de bares. no existen cines, casinos, etc. La dotación de equipamiento deportivo está constituida por una pista polideportiva, un campo de fútbol y un frontón. Existen en el casco diversas zonas verdes de uso público y plazas y zonas ajardinadas.

Sanitario y asistencial: el equipamiento sanitario está constituido por un dispensario atendido por un médico y un A.T.S., con servicio no permanente en la localidad. no existen los servicios de otros facultativos de manera sistemática (veterinarios, etc.). El equipamiento asistencial se limita al Hogar del Pensionista. no existe dotación de guardería.

Comercial: la dotación de equipamiento comercial es muy reducida, con pequeño comercio de uso diario.

Comunicaciones: se dispone de servicio telefónico automatizado, teléfono público y servicio de cartería y recogida de correspondencia.

2.4.5 Servicios urbanos

La localidad de Hornillos de Cerrato cuenta en términos generales con los servicios urbanísticos necesarios. La dotación de suministros es casi completa en las zonas consolidadas, y las obras que en la actualidad se acometen son fundamentalmente de pavimentación y encintado de aceras.

Los planos de información que acompañan a esta memoria reflejan los diversos niveles y distribución de las dotaciones urbanísticas.

2.4.5.1 RED VIARIA

El casco urbano cuenta con una superficie de calles y plazas pavimentadas de unos 18.406 m², de los cuales unos 16.266 m² se encuentran en buen estado. La superficie pavimentada se reparte entre el pavimento de hormigón en masa vertido sobre el terreno y el pavimento de aglomerado asfáltico. El estado de conservación puede calificarse de bueno en términos generales, dado que las obras de pavimentación se han realizado en los últimos años.

Existen zonas del casco aún sin pavimentar, localizadas fundamentalmente en la periferia. En diversos puntos de estos áreas no pavimentados se han realizado pequeños tramos de acera que facilitan el paso de peatones. El desarrollo de estas obras de pavimentación, así como de otras de infraestructura recogidas más adelante, se realiza en colaboración con la Diputación Provincial a través de los sucesivos Planes Provinciales de Obras y Servicios, dada la escasa capacidad económica del municipio.

2.4.5.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se cuenta con depósito de abastecimiento, de una capacidad aproximada de 28 m³, de propiedad y gestión municipal. La longitud de la red de abastecimiento de agua es de unos 5.330 m., en varios diámetros, siendo de 1.986 m. la longitud de la red de distribución. Se cuenta con un total de 95 acometidas y contadores. El consumo medio en invierno es de 30 m³/día y de 52 m³/día en verano.

2.4.5.3 RED DE SANEAMIENTO

Todas las zonas consolidadas disponen de canalización de saneamiento, con una capacidad estimada de de desagüe de 15 m³. La red de alcantarillado está constituida por una canalización de una longitud aproximada de 1.538 m. y una longitud de colectores de 292 m. El vertido de residuales se realiza mediante pozos de registro y sumideros de calzada. Existe un emisario, que vierte en el lugar denominado El Tosanco, a unos 200 m. del núcleo de población.

2.4.5.4 RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Todas las áreas consolidadas disponen de abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público. Algunas zonas con implantaciones aisladas han sido dotadas de servicio de energía eléctrica, mediante actuaciones puntuales, generalmente con tendidos aéreos y transformadores en poste.

El alumbrado público está realizado mediante una red de 380 V., con una potencia instalada de 6,75 Kw. y un total de 45 puntos de luz de diversos tipos.

2.4.5.5 RED TELEFÓNICA

Se dispone de red telefónica, con servicio automático.

2.4.5.6 OTROS

La localidad está dotada de otros servicios no estrictamente urbanísticos, como recogida de basuras y cementerio municipal, este con una superficie estimada de unos 668 m².

2.5 FOTOGRAFÍAS



1. Vista de conjunto



2. Vista de conjunto



3. C/ Mayor



4. Zonas verdes e instalaciones deportivas



5. C/ Mayor



6. C/ Mayor



7. C/ Mayor



8. C/ La Iglesia



9. C/ La Iglesia



10. C/ La Iglesia



11. C/ Arrabal



12. C/ Arrabal



13. C/ Arrabal



14. Ctra. de Baltanás



15. Ctra. de Valdecañas



16. C/ Extramuros



17. Bodegas



18. Bodegas



19. Iglesia de San Miguel



20. Ermita de Ntra. Sra. de Belvis



21. Castillo de los Enríquez

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1 DIAGNÓSTICO

La información urbanística, una parte de la cual se ha transcrito en este documento, permite la realización de un análisis concreto sobre la situación urbanística del término municipal, de cara a formular un planeamiento acorde a las exigencias legales y a las circunstancias específicas del municipio.

3.1.1 Diagnóstico sobre el medio físico

no se aprecian en el municipio deterioros urbanísticos relevantes, producidos por la aparición de urbanizaciones ilegales u otros asentamientos de este tipo, siendo la situación del núcleo la de estabilidad en el desarrollo, únicamente alterado por operaciones puntuales de sustitución. Se han detectado algunos elementos físicos de interés, que deben ser la base para el mantenimiento y mejora del medio.

- 1) Se deberán proteger las infraestructuras en las condiciones establecidas por la legislación sectorial (carreteras, caminos vecinales, ferrocarriles, vías pecuarias, etc.).
- 2) Se protegerán las zonas de vegetación existente en las áreas de riberas y los cauces de ríos y arroyos que discurren por el término municipal.
- 3) Se establecerán condiciones de protección especial para las zonas arboladas existentes en el término.

3.1.2 Diagnóstico sobre la población

Los datos de población y sociedad reflejan un descenso progresivo de los índices, pero mantenido y no especialmente alarmante. Se detecta una cierta tendencia de población estacional, que tiende a mantener su vivienda y, en algunos casos, construir una nueva. El análisis del estado de la edificación y la simple observación corroboran esta hipótesis. Esta situación debe tenerse presente a la hora de formular los límites del suelo urbano y las ordenanzas, de modo que se permita un cierto grado de desarrollo.

Los recursos financieros de que se dispone y con una moderada tendencia al crecimiento, por la asunción de mayores competencias municipales. El Ayuntamiento está realizando un gran esfuerzo en la mejora de las infraestructuras y los servicios, con la contribución de los recursos de otras administraciones, no sólo en las zonas consolidadas por la edificación, sino también en zonas con grandes vacíos urbanos en las que el impulso de la gestión municipal resulta necesaria para la consolidación y ocupación de los mismos.

3.1.3 Diagnóstico sobre el medio urbano

El proceso de formación urbana, como ya se ha apuntado, ha generado un núcleo tradicional, que conservan aún buena parte de sus características y tipologías primitivas. Las operaciones de sustitución de edificios y de construcción de otros nuevos se han realizado en algunas ocasiones sin la menor consideración al entorno, llevando a cabo intervenciones de ínfima calidad. Evitar estas situaciones e invertir la tendencia debe ser uno de los objetivos prioritarios del Ayuntamiento, para lo cual este documento no es más que un mero instrumento.

La propuesta de delimitación de suelo urbano es sensiblemente parecida a la del planeamiento vigente, al no haberse producido durante los años de vigencia del planeamiento anterior actuaciones relevantes ni hechos que aconsejen modificaciones de envergadura. Se deberán reajustar los límites de esta delimitación en las áreas periféricas, tanto para incluir zonas urbanizadas con posterioridad, como áreas de posibles nuevas edificaciones. Se incluyen áreas intersticiales que han quedado incorporadas al tejido por las actuaciones de urbanización (generalmente por actuaciones públicas) o edificaciones llevadas a cabo en los últimos años.

La dinámica del suelo urbano es muy reducida, por lo que no se detecta la necesidad de determinar áreas de gestión integrada a través de unidades de actuación o áreas necesitadas de actuaciones de reforma interior, que por lo demás resultarían de extraordinaria complejidad para el Ayuntamiento, con muy reducida capacidad de gestión por sus escasos medios humanos y materiales.

Las expectativas generadas en los últimos tiempos por la iniciativa privada, así como la previsión de incorporación a medio plazo de terrenos colindantes con el suelo urbano, nos llevan a proponer la creación de dos pequeños sectores de suelo urbanizable, que –aun con las dificultades de gestión que estos ámbitos suponen para un pequeño municipio– posibiliten actuaciones de urbanización y edificación ordenadas.

Existen edificios de valor arquitectónico, como la iglesia, ermita y otros, sobre la que se deben establecer mecanismos de protección desde el planeamiento.

3.1.4 Diagnóstico sobre el planeamiento vigente

El planeamiento vigente (Delimitación de suelo urbano) ha cumplido razonablemente con su misión de instrumento de ordenación del suelo urbano, máxime teniendo en cuenta la escasa actividad inmobiliaria que se produce en este núcleo y su sustitución por el presente proyecto deviene más de la necesidad de completarlo (con la regulación del suelo rústico) y actualizarlo (por los cambios legislativos) que de su obsolescencia.

3.2 FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

Las Normas Urbanísticas Municipales son el mínimo instrumento de planeamiento que se puede redactar, a nivel de planeamiento general. Después del análisis realizado en el término municipal, los contactos con la corporación, etc., el conocimiento que del municipio se obtiene permite afirmar que el proyecto de normas es la figura adecuada para un municipio de estas características. Los criterios objetivos de la adopción de esta figura son los siguientes:

- 1) Se trata de un municipio cuya población es inferior a 2.000 habitantes, y cuya tasa demográfica es negativa o de muy escaso crecimiento.
- 2) No se aprecian expectativas de desarrollo urbanístico reseñables. Únicamente se producen operaciones puntuales de pequeña entidad, promovidas por particulares y que resultan ocasionales y espontáneas. Esto produce alteraciones y sustituciones individualizadas del parque inmobiliario existente, no siempre acordes con el carácter del casco. no se vislumbra una actuación urbanística especulativa a corto plazo.
- 3) No existe una proximidad a núcleos urbanos de gran entidad ni a grandes zonas de previsible rápida expansión, que pudieran incidir sobre la dinámica urbanística existente en la actualidad.
- 4) La capacidad de gestión urbanística y económica del Ayuntamiento es reducida y resultaría sumamente complejo realizar tareas de desarrollo urbano, dada la precariedad de medios humanos, económicos y de gestión.
- 5) No se detectan en el Municipio otras tendencias, que pudieran influir en el desarrollo urbanístico, como interés turístico, previsible desarrollo industrial, aparición o instalación de grandes elementos estructurantes del territorio, etc.

Estos datos constituyen el soporte de la evidencia de la adecuación de la figura de proyecto de Normas Urbanísticas Municipales como más conveniente y adecuada para el municipio.

3.3 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

El objetivo principal que persigue el presente documento es la clarificación de la situación urbanística global, con definición por una parte de los límites del suelo urbano, el establecimiento de áreas de expansión urbana y desarrollo y la clasificación del resto del término municipal como suelo rústico. Esto persigue, además, dotar a la administración local de un mínimo instrumento de gestión para el control de la actividad edificatoria en el término municipal.

- 1) Fijar los criterios para delimitar los terrenos susceptibles de considerarse como suelo urbano, de modo que la delimitación del perímetro resulte coherente con la realidad urbanística local, la dinámica edificatoria y, en todo caso, los requisitos establecidos por la Legislación Urbanística aplicable.
- 2) Establecer los mecanismos precisos, ordenanzas de edificación en suelo urbano, para proteger y conservar, en la medida al alcance del planeamiento, la estructura urbana y la tipología y morfología edificatorias.
- 3) Establecer, mediante la fijación de nuevas alineaciones o corrección de las antiguas, los criterios de resolución de los problemas formales de la trama urbana, como espacios residuales, zonas conflictivas de crecimiento anárquico, etc., dando homogeneidad al trazado.

- 4) Definir las posibles áreas homogéneas por sus características comunes en cuanto a parcelación, usos del suelo, alturas de edificación, composición urbana, etc., de cara a la fijación de ordenanzas de zona.
- 5) Fijar los parámetros necesarios para preservar la unidad tipológica de las futuras actuaciones urbanísticas y edificatorias, tanto en el suelo urbano como en los sectores delimitados.
- 6) Establecer y concretar la normativa a la que deberá atenderse la tramitación y el régimen general de otorgamiento de licencias urbanísticas.
- 7) Señalamiento de edificios y conjuntos de valor o interés histórico, artístico, arquitectónico, cultural, etc., que los hagan merecedores de medidas cautelares tendentes a su conservación o protección.
- 8) Referencia a la legislación sectorial específica que fuera de aplicación en el término municipal, por su especial incidencia en éste y por la concurrencia de aquélla con el planeamiento.
- 9) Inclusión de los solares vacantes de propiedad pública en el perímetro del suelo urbano, con el objeto último de facilitar futuras actuaciones de la administración sobre éstos.
- 10) Determinación de los indicadores que actúan sobre la validez del presente documento, de modo que cuando se den determinados supuestos, se proceda a la revisión del planeamiento y, llegado el caso, a la sustitución de éste por otro de rango superior.
- 11) Establecer las condiciones de uso y edificación en el suelo rústico, así como las protecciones específicas.

Esta relación de objetivos de planeamiento cumple con las exigencias de los artículos 118 y 81 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), respetando lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable. Son propuestas coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.

Las propuestas se orientan de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se derivan de las características y peculiaridades del propio término municipal. La propuesta global sirve para orientar el crecimiento del núcleo y tiende a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas que pudieran existir y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.

3.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

3.4.1 Clasificación del suelo

Todo el término municipal se clasificará en alguno de las siguientes categorías: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, según las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Se incluirán dentro del perímetro del suelo urbano delimitado los terrenos que cumplan los requisitos del artículo 8 de la ley estatal sobre el Régimen del suelo y Valoraciones y del artículo 11 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Todo el suelo urbano clasificado tendrá la condición de suelo urbano consolidado (SU-C), estableciéndose en estas Normas Urbanísticas Municipales su ordenación detallada. La superficie total clasificada como suelo urbano es de 137.923 m².

Se incluyen dentro del suelo urbanizable los terrenos que se consideran aptos para ser incorporados al proceso de urbanización. Dentro de esta clasificación se establecen dos áreas, una situada al oeste de la carretera de Baltanás, en unos terrenos de propiedad municipal, donde existen expectativas fundadas de desarrollo a corto plazo y un segundo sector situado entre el suelo urbano y el paquete principal del sistema general de espacios libres. Este segundo sector consiste en la zona de expansión natural del casco y donde se pretende crear las condiciones para favorecer la implantación de nuevos usos residenciales. Todo el suelo urbanizable que se clasifica tiene la consideración de delimitado (SUR-D), al tratarse de terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística.

Estos terrenos quedan incluidos en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada será establecida en el planeamiento de desarrollo. La superficie total clasificada como suelo urbanizable delimitado es de 25.318 m².

Por otra parte, se establece como clasificación para la mayor parte del término la de suelo rústico común (SR-C). En las zonas de mayor valor forestal o natural se aplicarán clasificaciones de suelo rústico con protección, así como en las carreteras de cruzan el término, que tendrán la condición de suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI). La superficie total clasificada como suelo rústico en sus distintas categorías y niveles de protección es de 35.233.399 m².

3.4.2 Criterios de clasificación del suelo urbano

Los criterios empleados para la formulación concreta de los límites del suelo urbano son los recogidos en la legislación vigente y en la normativa que resulta de aplicación, esto es:

- 1) Constituirán el suelo urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.
- 2) Los criterios para evaluar la adecuación de las dotaciones serán:
 - a) Acceso rodado: cuando sea accesible para turismos, esté o no pavimentado.
 - b) Abastecimiento de agua: cuando exista canalización en el frente de parcela o vial con un suministro mínimo de 150 lt./hab./día o 50 lt./m²/día, según los usos. En todo caso, se exigirá que, caso de tener que realizar acometidas, éstas puedan tener el carácter de obra complementaria o accesoria a la edificación y no puedan ser consideradas como obras de urbanización, por su entidad, longitud o complejidad.
 - c) Evacuación de agua: cuando exista canalización en el frente de parcela o vial con una capacidad de vertido mínimo de 100 lt./hab./día o 50 lt./m²/día, según los usos. En todo caso, se exigirá que, caso de tener que realizar acometidas, éstas puedan tener el carácter de obra complementaria o accesoria a la edificación y no puedan ser consideradas como obras de urbanización, por su entidad, longitud o complejidad.
 - d) Suministro de energía eléctrica: se exigirá la existencia de red de suministro de electricidad en baja tensión en el frente de parcela o vial, con una capacidad mínima de 1,5 Kw/vivienda o 50 Kw/m², según los usos. En todo caso, la única existencia de esta red para uso agropecuario no será condición suficiente para la inclusión de los terrenos en suelo urbano.
- 3) Constituirán suelo urbano los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento. El grado de consolidación se fija en función de los siguientes parámetros:
 - a) Las particularidades de ocupación del espacio en cada caso, de modo que se pueda considerar como área edificada la que está directamente vinculada a lo edificado, como pequeños huertos, jardines, pequeñas edificaciones anejas, etc.
 - b) Las condiciones topológicas de las implantaciones residenciales o de las que no siendo residenciales, están vinculadas directamente a éstas. no se tomarán en consideración los edificios aislados de carácter únicamente agropecuario, salvo que se encuentren integrados en la trama urbana o vinculados a edificación residencial.
- 4) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

3.4.3 Justificación de la clasificación del suelo urbano

Se incluyen en el perímetro del suelo urbano delimitado, en primer lugar, los terrenos que constituyen el casco tradicional existente, que se encuentra consolidado casi en su totalidad, por edificación predominantemente residencial. Este casco se configura por las manzanas y edificaciones tradicionalmente apoyadas en las carretera y se incluyen también en el perímetro del suelo urbano algunas áreas que cuentan con servicios en su frente, y que se encuentran entre manzanas ya edificadas. Otras zonas de crecimiento natural del casco y que se han ido dotando de infraestructura también se incluyen, pues cuentan con los servicios urbanísticos precisos.

En algunos casos, se ha procedido a la inclusión parcial de terrenos en suelo urbano, aplicando el criterio establecido por las normas Subsidiarias Provinciales, según el cual cuando un terreno está dotado de servicios urbanísticos en su frente, no necesariamente la totalidad de su superficie es acreedora de la condición de suelo urbano, sino únicamente la parte del terreno más próxima a los servicios, que podría estimarse en un fondo de unos 30 m.

El resto de las áreas y otras zonas próximas, formadas por edificaciones dispersas en estado de abandono, edificaciones agropecuarias o sin servicios de ninguna clase, se excluyen del perímetro del suelo urbano, quedando clasificadas como suelo rústico.

3.4.4 Justificación de la clasificación del suelo urbanizable

La delimitación de sectores en suelo urbanizable cumple con las determinaciones del artículo 35.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Se delimitan los sectores atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, y se utilizan preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes.

3.4.5 Justificación de la clasificación del suelo rústico

El suelo rústico es, en la definición de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el terreno que debe ser preservado del proceso urbanizador por sus valores naturales u otros, o que debe estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación del territorio o a la normativa sectorial.

En consonancia con el diagnóstico sobre el medio físico, se clasifican como suelo rústico con algún nivel de protección tanto los terrenos que presentan valores naturales o ambientales, como los que deban estar sometidos a protección por su legislación sectorial (carreteras). Así se clasifica como suelo rústico con protección natural de cauces y riberas (SR-PN.cr) el trazado del arroyo de Las Calzadas y su área de servidumbre a su paso por el término municipal y se fijan las condiciones de protección para el suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).

3.4.6 Dotaciones urbanísticas existentes

Las dotaciones urbanísticas existentes de la localidad están constituidas por la red viaria pública, la red de servicios urbanos, la red de espacios libres públicos y la red de equipamientos. El municipio cuenta en la actualidad con dotaciones urbanísticas al servicio de la población que se pueden considerar suficientes. La reducida dinámica inmobiliaria y poblacional hace que se sean necesarias previsiones de reservas de terrenos para nuevas vías de carácter estructurante, la implantación de nuevos servicios urbanos o la creación de nuevas zonas verdes o de equipamientos.

3.4.6.1 RED VIARIA

La red viaria pública se compone de las vías de primer orden (carretera de Baltanás y carretera de Valdecañas) que comunican el núcleo con las localidades adyacentes y las vías de segundo orden (que son el conjunto de calles y espacios urbanos del suelo clasificado como urbano) que permiten la circulación y acceso de vehículos y viandantes a los terrenos. En el suelo urbano las alineaciones de la edificación serán las grafiadas en los planos correspondientes.

En las zonas de suelo urbano incorporadas se establecen las alineaciones ajustadas principalmente a las propiedades actuales según está reflejadas en el catastro correspondiente, de modo que se facilite al máximo la gestión y se posibilite el otorgamiento de licencias sin necesidad de mecanismos de equidistribución que no se consideran necesarios para el reducido desarrollo urbano de la localidad y que ocasionarían una complejidad de gestión inabordable por el Ayuntamiento. En los planos correspondientes se han grafiado los lugares en los que se establece la necesidad de corregir la alineación, señalando tales puntos con el texto "nueva alineación".

Las alineaciones fijadas son el borde exterior de la línea grafiada en el plano, de modo que éstas ocupan el interior de las manzanas y su exterior la alineación fijada.

En las zonas de suelo rústico la ordenación de la red viaria se atenderá a lo que establezca la legislación de carreteras al respecto, clasificándose estas zonas como suelo rústico con protección de infraestructuras, con las limitaciones generales de la legislación sectorial y las particulares de estas normas.

Tanto unas como otras están dimensionadas conforme a las necesidades de la población y en función de las tipologías de viario y edificación que son tradicionales en la localidad. En la red viaria de primer orden, se posibilita su uso por el transporte público, con lo que se cubre suficientemente la demanda.

3.4.6.2 SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos existentes –dotación de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de suministro de energía eléctrica y alumbrado- cubren las necesidades de la población, sin que de la previsible entrada en carga de los sectores delimitados se derive la necesidad de realizar previsiones de nuevos servicios de ámbito general.

3.4.6.3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El sistema general de espacios libres públicos está formado por diversos espacios y zonas verdes situados en diversos ámbitos del suelo urbano clasificado y no se detectan áreas con déficit que requieran la previsión de nuevas zonas verdes o espacios libres al servicio del núcleo en su totalidad.

3.4.6.4 EQUIPAMIENTOS

El sistema general de equipamientos está constituido por diversas dotaciones públicas, algunas de las cuales (instalaciones deportivas, etc.) se han realizado en los últimos años en terrenos municipales. no se precisa la fijación de terrenos para nuevas dotaciones.

3.4.7 Previsión de dotaciones urbanísticas

Como se ha reflejado en la información urbanística, la tendencia general es de regresión poblacional a medio plazo, pero con un cierto incremento del parque inmobiliario, derivado de operaciones puntuales de sustitución y de naturales de la localidad que se construyen segundas viviendas.

Como se ha justificado en los apartados anteriores, las dotaciones urbanísticas existentes en la localidad son suficientes y adecuadas a la población y a los modos tradicionales de ocupación del territorio. Dada la baja expectativa de inmobiliaria y de crecimiento poblacional, no es previsible que se necesite a medio plazo un incremento de dotaciones.

Por su parte, los sectores de suelo urbanizable delimitado son de tamaño reducido, por lo que su desarrollo no incrementará de modo significativo el régimen de uso de las dotaciones existentes, haciendo –por tanto- innecesaria su ampliación o la fijación de nuevas previsiones.

La tendencia del desarrollo es, por tanto, de mantenimiento de los estándares urbanísticos actuales sin que se adviertan expectativas de mayores dimensiones o que no puedan ser absorbidas por el tejido actual y el previsto en estas normas.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1 GENERALIDADES

4.1.1 Finalidad y ámbito de aplicación

Artículo 1.- La finalidad de las Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación urbanística del territorio del municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dicha facultad.

Artículo 2.- Las Normas Urbanísticas Municipales se redactan con el contenido y alcance previstos en los artículos 43 y 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. El ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal a que hace referencia el presente documento de planeamiento.

4.1.2 Legislación y normativa complementaria

Artículo 3.- Además de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, será de aplicación, en lo no previsto por estas normas, la siguiente legislación:

- 1) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones.
- 2) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 3) Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, en lo no derogado por la legislación estatal y autonómica posterior.
- 4) Reglamento de gestión urbanística, R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos "polígono o unidad de actuación", "polígonos para la creación de suelo urbanizado" y "Jurado Provincial de Expropiación Forzosa", se entienden hechas a los términos "unidad de actuación", "sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable" y "Comisión Territorial de Valoración", respectivamente.
- 5) Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- 6) Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- 7) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 8) Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- 9) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 10) Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

En todas la situaciones reguladas por las normas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria enumerada en el artículo anterior de esta normativa.

4.1.3 Vigencia, modificaciones y revisiones

Artículo 4.- Entrada en vigor. Estas Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva y los anexos correspondientes en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. El planeamiento así aprobado tendrá carácter ejecutivo, derogándose el planeamiento vigente hasta la fecha.

Artículo 5.- Vigencia de las normas. La vigencia de estas normas será indefinida en aplicación de lo establecido por el artículo 56 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de su revisión, para lo cual se establecen los supuestos correspondientes.

Artículo 6.- Condiciones de revisión. Se considerará que es procedente la revisión del documento de Normas Urbanísticas Municipales cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo documento de planeamiento general sustitutorio del anterior. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión de las normas y se entenderá que esto ocurre en cualquiera de las siguientes circunstancias objetivas:

- 1) El municipio supera su tasa demográfica negativa y experimenta un aumento espectacular de población, o una elevada demanda de suelo, de modo que resulte imposible asumir esa demanda por el suelo clasificado e incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en las normas.
- 2) Cuando se produzca un agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- 3) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- 4) En condiciones excepcionales provocadas por catástrofes naturales, económicas o de otro tipo.

Artículo 7.- Modificaciones puntuales o de elementos. La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial de la estructura general definido por las normas se considerará como una modificación de elementos de las mismas, debiendo tramitarse de igual modo que este documento.

Artículo 8.- Modificación de zonas verdes. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejo competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

4.1.4 Efectos

Artículo 9.- Las Normas Urbanísticas Municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, son un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos del artículo 164 del Reglamento de Planeamiento y que a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informarse sobre tales documentos ante otros organismos.

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.

4.1.5 Documentación

Artículo 10.- El presente documento de Normas Urbanísticas Municipales está constituido por los siguientes documentos:

- 1) Memoria informativa.
- 2) Memoria vinculante.
- 3) Normas urbanísticas.
- 4) Planos de información.
- 5) Planos de ordenación.

4.1.6 Interpretación y jerarquización de la documentación

Artículo 11.- 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.

Artículo 12.- La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en las normas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

- 1) Normas urbanísticas.
- 2) Planos de ordenación.
- 3) Planos de información.
- 4) Memoria justificativa.
- 5) Memoria informativa.

Artículo 13.- Se previene que todos los documentos con carácter no informativo son entera e igualmente vinculantes. Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si existiesen contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá ésta sobre aquélla y si fuesen contradicciones entre las mediciones sobre los planos y la realidad, prevalecerá esta última. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes de 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 normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

En cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de cualquier documento integrante de este proyecto, prevalecerá la opción de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor confrontación con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y por el sometimiento de ésta al interés general.

4.1.7 Grado de vinculación

Artículo 14.- 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.

4.1.8 Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Artículo 15.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal las obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 23 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones, en todo caso sin derecho a indemnización y con sujeción a las condiciones recogidas en el citado artículo.

4.1.9 Incidencias de las normas sobre las edificaciones existentes

Artículo 16.- Los efectos de la entrada en vigor de las normas sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 17.- Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales que resulten sustancialmente disconformes con sus determinaciones. Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento:

- 1) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las normas, salvo que por el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o parte, de lo existente.
- 2) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en las normas o que incumplan las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad e higiene, medio ambiente, etc. en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

Artículo 18.- Edificaciones e instalaciones fuera de ordenanza. Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las normas y disconformes con las ordenanzas propuestas.

Las edificaciones fuera de ordenanza podrán ser objeto de obras de consolidación y de reparación estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles, referidas a usos permitidos por las normas, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Artículo 19.- Las actuaciones permitidas en los edificios, según estos se encuentren en situación de “fuera de ordenanza” o “fuera de ordenación”, se ajustarán a lo establecido en el cuadro siguiente:

Actuaciones Permitidas	Conservación	Ampliación de la edificación		Edificación nueva según ordenanzas	Cambio			Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación		De Uso	De Actividad	De Titularidad	
Causa de la situación F.O.								
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley5/99	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza (1)	SI, salvo en la edificación afectada por la causa fuera de la ordenanza (2)	SI	SI	SI	SI	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley5/99	NO	NO	NO	SI	SI siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley5/99	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	NO	SI	SI siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley5/99	NO	SI, con arreglo a la ordenanza	salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza (1 y 2)	SI	SI siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Retranqueo de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley5/99	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenanza	SI	SI	SI siempre que se mantenga el uso	SI	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 64 Ley5/99	NO	NO	SI, con el uso característico permitido en ordenanza	SI	SI	NO	NO

(1) La superficie construida de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.

(2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

En todo caso, su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la ordenanza que les corresponda.

Artículo 20.- Edificios e instalaciones existentes con licencia. no se considerarán edificios fuera de ordenación o fuera de ordenanza los edificios e instalaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes normas que cuenten con licencia o sean de propiedad pública, si bien en las obras posteriores que se pretendan realizar deberán adaptarse a lo preceptuado en estas normas.

Artículo 21.- Usos fuera de ordenación. Se declaran fuera de ordenación los usos fijados como incompatibles para cada zona de ordenanza.

4.1.10 Derechos y cargas de la propiedad del suelo

Artículo 22.- Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por las normas.

Artículo 23.- Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones y en los Capítulos III y IV del Título I de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS

Artículo 24.- Según establece el artículo 4 de la Ley 6/1998, sobre Régimen de suelo y Valoraciones y el artículo 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 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.

Artículo 25.- En desarrollo de lo establecido por las normas y por los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la administración actuante en su caso, podrá proceder -según las distintas clases de suelo- a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los planes y proyectos que se detallan en estas normas.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las normas, así como en la gestión o ejecución.

4.2.1 Tipos de planes y proyectos

Artículo 26.- Las aplicaciones de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las normas, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas. A estos efectos, las normas podrán ser desarrolladas por los siguientes tipos de planes y proyectos:

4.2.1.1 PLANES ESPECIALES

Artículo 27.- En desarrollo de las normas se podrán redactar planes especiales con el siguiente objeto:

- 1) Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, infraestructuras, espacios libres públicos y equipamientos comunitarios definidos en las normas.
- 2) Protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- 3) Saneamiento.
- 4) Reforma interior y rehabilitación.
- 5) Protección del paisaje.
- 6) Ordenación de asentamientos tradicionales.

Los planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y preceptos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

4.2.1.2 PLANES PARCIALES

Artículo 28.- Los planes parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por los artículos 128 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

4.2.1.3 ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 29.- Los estudios de detalle se formularán en suelo urbano consolidado con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida en las normas, o completarla ordenando los volúmenes edificables.

Los estudios de detalle se formularán en suelo urbano no consolidado con el objeto de establecer la ordenación detallada, o modificar o completar la que se hubiera establecido en las normas. Contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

4.2.1.4 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Artículo 30.- Los 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 de mismo sector. Su contenido será como mínimo el señalado en el artículo 75 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.2.1.5 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Artículo 31.- 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 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 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.2.1.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 32.- 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 artículo 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.2.1.7 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 33.- Los proyectos de obras ordinarias de urbanización que no correspondan al supuesto anterior contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando y adaptándose a las normas de urbanización de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- 1) Determinación de las normas para el ámbito y clase de proyecto.
- 2) 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.
- 3) Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

4.2.1.8 PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

Artículo 34.- Los particulares podrán elaborar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos del planeamiento urbanístico. En estos casos, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, trascurridos 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, que deberán hacer referencia como mínimo a:

- 1) Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas.
- 2) La realización de las obras de urbanización en los términos previstos en el plan de etapas, y que no podrán exceder de 8 años.
- 3) La contribución de los sucesivos propietarios en orden a la conservación de la urbanización y de los sistemas generales unidos a su ejecución.

Artículo 35.- 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 junio, por el que se aprueban las normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre la inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 36.- 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:

- 1) Ejecución de las garantías.
- 2) Revocación del plan.
- 3) Sanción pecuniaria en proporción adecuada a la gravedad del incumplimiento, instruyéndose a tal efecto el oportuno expediente.

4.2.2 Gestión urbanística

Artículo 37.- 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 la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo, que es:

- 1) Suelo urbano: Normas Urbanísticas Municipales y en los casos que se determine plan especial o estudio de detalle, proyecto de actuación y/o proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación y licencia de edificación.
- 2) Suelo urbanizable delimitado: plan parcial, proyecto de actuación y/o proyecto de urbanización y cuando así se determine plan especial o estudio de detalle, y licencia de edificación.
- 3) Suelo urbanizable no delimitado: plan parcial que establezca su ordenación detallada, y una vez aprobado éste los instrumentos señalados para el suelo urbanizable delimitado.
- 4) Suelo rústico: plan especial y licencia de edificación para los casos recogidos en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones y en los artículos 23 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- 5) Sistemas generales: directamente o mediante la aprobación de un plan especial.
- 6) Sistemas locales: en suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un plan especial.

4.2.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 38.- Las actuaciones aisladas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que adquieran la condición de solar cuando aun no la tuvieran, ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo en cualquier clase de suelo.

La gestión de estas actuaciones aisladas se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 69, 70 y 71 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.2.2.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 39.- 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 sectorizado, para su ejecución integrada completa.

Las unidades de actuación se delimitan 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 el artículo 170.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Las unidades de actuación en suelo urbano estarán delimitadas por las normas. Para la delimitación de otras nuevas o modificación de las existentes se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 40.- Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- 1) Sistema de concierto.
- 2) Sistema de compensación.
- 3) Sistema de cooperación.
- 4) Sistema de concurrencia.
- 5) Sistema de expropiación.

Artículo 41.- 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 el artículo 75 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanización según el sistema de actuación que se proponga.

Artículo 42.- 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 artículo 74 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, 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 78 a 96 inclusive de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.3 RÉGIMEN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.3.1 Régimen urbanístico de la propiedad y deberes generales

Artículo 43.- Facultad del derecho de propiedad. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites establecidos por las Leyes y el planeamiento, y con estricta sujeción a sus determinaciones. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las leyes o el planeamiento.

Artículo 44.- Supuestos indemnizatorios. Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento no conferirán a los propietarios de los terrenos derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

- 1) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento antes de los plazos establecidos en el mismo para cumplir con los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios, o hagan inservibles los gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.
- 2) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

Artículo 45.- Deberes de uso y conservación. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles están obligados a:

- 1) Destinarlos a los usos que no estén prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico.
- 2) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad en función de su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

- 3) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 46.- Coste de las obras. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones señaladas en el artículo precedente corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración o por las empresas concesionarias de los servicios públicos, y en el supuesto del segundo apartado del artículo precedente, corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Artículo 47.- La aprobación de estas normas establece las condiciones de los propietarios para incorporarse al proceso de urbanización y edificación, haciendo uso de sus derechos y previo cumplimiento de los deberes previstos para cada clase de suelo, con las limitaciones establecidas en la legislación aplicable.

4.3.2 Clasificación del suelo

Artículo 48.- A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de los artículos 7 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de suelo y Valoraciones, artículos 10 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), el presente documento de Normas Urbanísticas Municipales clasifica el suelo del término municipal en todas o alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.

Artículo 49.- Suelo rústico. Tendrán la condición de suelo rústico (SR) los terrenos que deban ser preservados del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- 1) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación del territorio o a la normativa sectorial.
- 2) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos en éstos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones al aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- 3) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como riesgos de inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad o salud públicas.

La delimitación de este tipo de suelo queda fijada en el plano de clasificación del suelo y estructura general del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en las presentes normas.

Artículo 50.- Suelo urbanizable. El suelo urbanizable comprende los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo rústico y que las normas declaren adecuados para ser urbanizados, en alguna de las siguientes categorías:

- 1) Suelo urbanizable delimitado (SUR-D): es el suelo previsto en los sectores de urbanización prioritaria previsto en el planeamiento para garantizar un desarrollo urbano racional.
- 2) Suelo urbanizable no delimitado (SUR-N): es el suelo urbanizable no incluido en la categoría anterior.

La delimitación de este tipo de suelo queda fijada en el plano de clasificación del suelo y estructura general del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en las presentes normas.

Artículo 51.- Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano los terrenos que, formando parte del núcleo de población, dispongan del grado de urbanización o edificación mínimo requerido por la legislación vigente o los que en ejecución de las previsiones del planeamiento lleguen a alcanzar tal situación.

El suelo urbano podrá clasificarse en alguna de las dos clases siguientes:

- 1) Suelo urbano consolidado (SU-C).
- 2) Suelo urbano no consolidado (SU-NC).

La delimitación de este tipo de suelo queda fijada en el plano de clasificación del suelo y estructura general del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en las presentes normas.

4.3.3 Régimen general del suelo urbano

Artículo 52.- Ámbito de aplicación. Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tienen derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solar en los términos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y a edificar éstos en las condiciones que fijan estas normas, materializando así el aprovechamiento que les corresponda.

4.3.3.1 CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, las Normas Urbanísticas Municipales pueden distinguir en el suelo urbano las siguientes categorías:

Artículo 53.- Suelo urbano consolidado. Se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que están consolidadas por la edificación o por la urbanización, con los siguientes requisitos mínimos:

- 1) Grado de consolidación: constituirán el suelo urbano consolidado los solares y las zonas ocupadas por edificación con arreglo a las determinaciones de ordenación establecidas por las normas.
- 2) Grado de urbanización: se entenderá que el suelo urbano cuenta con urbanización consolidada cuando cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica adecuados y con dimensiones suficientes para la edificación prevista por la ordenación de las normas para el área homogénea.

Se considera área homogénea la que tiene características comunes de ordenación, uso, tipología y funcionamiento. También se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que ya estén urbanizadas con arreglo a las determinaciones de planeamientos específicos.

Artículo 54.- Suelo urbano no consolidado. Se clasifican como suelo urbano no consolidado los terrenos que estando incluidos en el suelo urbano no cumplen los requisitos de consolidación o urbanización anteriores.

4.3.3.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 55.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, si aún no la tuviesen, costeando los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas. Deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones marcadas en el planeamiento y edificar los solares en las condiciones que señalen la licencia y el planeamiento.

En suelo urbano consolidado el aprovechamiento materializable será el aprovechamiento real resultante de la aplicación de la normativa a la parcela correspondiente.

4.3.3.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 56.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado asumirán las siguientes obligaciones:

- 1) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local o general, establecidas o adscritas a sus terrenos por el planeamiento.
- 2) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a los sistemas generales y, en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- 3) Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- 4) Edificar los solares en los plazos establecidos en el planeamiento y, en su caso, en la licencia municipal.

4.3.3.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 57.- Suelo urbano consolidado. Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- 1) Actuaciones directas: terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- 2) Actuaciones aisladas: terrenos en los que es necesario regularizar alineaciones, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales o dotaciones públicas.
- 3) Ámbitos con planeamiento incorporado: ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones se asumen en las normas.

Artículo 58.- Suelo urbano no consolidado. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado pueden incluirse en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- 1) Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada: ámbitos en los que las normas establecen la ordenación pormenorizada, delimitando en su caso unidades de actuación para las que será necesario redactar el correspondiente instrumento de gestión, según el sistema de actuación establecido.
- 2) Terrenos remitidos a planeamiento de desarrollo: ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente documento de planeamiento.

4.3.3.5 ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las normas establecen para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza, según se detallan en los apartados correspondientes.

- 1) Ordenanza R1. Casco tradicional.
- 2) Ordenanza R2. Terminación de casco.
- 3) Ordenanza EQ. Equipamiento.
- 4) Ordenanza I. Industrial.
- 5) Ordenanza EL. Espacios Libres.

4.3.4 Régimen general del suelo urbanizable

Artículo 59.- Ámbito de aplicación. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que las normas así clasifican, tal y como están delimitadas en los planos de clasificación de suelo. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un plan parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

En tanto no se apruebe el citado plan, tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4.3.4.1 CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE

A los efectos de la aplicación de las determinaciones de usos globales, aprovechamientos de referencia y régimen jurídico, se podrán distinguir las siguientes categorías de suelo urbanizable:

- 1) suelo urbanizable delimitado: está integrado por los terrenos de suelo urbanizable que, en desarrollo del modelo territorial establecido por las normas, se han delimitado para su urbanización.
- 2) suelo urbanizable no delimitado: estará integrado por los terrenos de suelo urbanizable que no pertenecen a la categoría anterior.

4.3.4.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 60.- La transformación del suelo clasificado como urbanizable delimitado conllevará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 20 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Mientras no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo así clasificado no podrán realizarse obras e instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante planes especiales y las obras de carácter provisional previstas en la precitada Ley.

Artículo 61.- Sectores en suelo urbanizable delimitado. Las normas delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- 1) Sector 1. Residencial (SE-1.R).
- 2) Sector 2. Residencial. (SE-2.R).

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo. Para el desarrollo de cada sector será necesaria la redacción de un plan parcial y un proyecto de actuación.

Los planes parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la de las normas, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de hasta un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos de las normas, sin que ello suponga modificación del planeamiento general ni de los parámetros urbanísticos o las condiciones de aprovechamiento.

4.3.4.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 62.- Los terrenos que el planeamiento clasifique como suelo urbanizable no delimitado estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, respetándose además las incompatibilidades señaladas para el suelo rústico.

4.3.4.4 RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 63.- Mientras que no se apruebe el plan parcial, en suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones salvo las correspondientes a sistemas generales previstos por las normas. Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las limitaciones establecidas en la legislación.

4.3.4.5 RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 64.- Mientras que no se apruebe el plan parcial, en suelo urbanizable sin sectorizar podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en esta normativa y las correspondientes a sistemas generales previstos por las normas.

4.3.5 Régimen del suelo rústico

Artículo 65.- Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico de estas normas serán los que se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, donde se define el estatuto jurídico de la propiedad de esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en el artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones, en los artículos 23 y 25 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en su desarrollo en la normativa específica de cada zona del suelo rústico que se establece en las presentes normas.

4.3.6 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

Artículo 66.- El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes señalados para los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano para los que las presentes normas determinan la ordenación detallada, será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento. El incumplimiento de este plazo, sin perjuicio de las prórrogas que el Ayuntamiento pueda conceder en aplicación de la legislación urbanística vigente, dará potestad a éste para la aplicación de lo previsto en el artículo 21 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.4 INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

4.4.1 Información urbanística

Artículo 67.- Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, sector de suelo, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística en que se encuentre incluido, en los términos de la legislación urbanística aplicable.

El Ayuntamiento podrá crear, a través de la correspondiente ordenanza, un documento acreditativo de dicho régimen urbanístico y demás circunstancias que concurren en las fincas del término municipal. Este documento se denominará cédula urbanística y podrá ser exigible en los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 70.

4.4.2 Alineación y rasante oficial

Artículo 68.- La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/1.000 realizado sobre el correspondiente de las normas y con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuente.

En caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud y ajustarla a la realidad fáctica y jurídica.

4.4.3 Inspección urbanística

Artículo 69.- La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento y, en su caso, por el órgano correspondiente de la administración autonómica, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

En particular, corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones que se lleven a cabo en el término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles a unas y otras, sin perjuicio de las competencias atribuibles a otros organismos.

4.4.4 Licencias y disciplina urbanística

4.4.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Artículo 70.- La licencia urbanística tiene por objeto la autorización de cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o del aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y, para lo no previsto en este artículo, los actos de edificación y uso del suelo recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por administraciones públicas distintas de la municipal o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los términos establecidos en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Artículo 71.- Será exigible también licencia municipal en los actos de edificación y uso del suelo que se realicen por particulares en terreno de dominio público (zonas de dominio público de las carreteras u otras de similar régimen), sin perjuicio de otras autorizaciones que sea pertinente otorgar.

4.4.4.2 RÉGIMEN GENERAL

Artículo 72.- Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el artículo 98 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística y por el artículo 1 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en las normas.

Artículo 73.- Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

Será nulo el otorgamiento de licencias, autorizaciones o permisos en precario, así como su sometimiento a condiciones contrarias a la Ley y a los planes, normas y ordenanzas definitivamente aprobados.

Artículo 74.- La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento de las normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

4.4.4.3 OBRAS MAYORES Y MENORES

Artículo 75.- Obras mayores. A los efectos de la aplicación de estas normas se consideran obras mayores:

- 1) Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- 2) Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- 3) Las que aumente o disminuyan el volumen edificado o modifiquen o modifiquen sustancialmente el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- 4) Las de movimiento de tierras que alteren significativamente las rasantes naturales del terreno o de las vías públicas.
- 5) Las de demolición de edificios de altura superior a 1 planta.
- 6) Los cambios de uso de las edificaciones y construcciones, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 76.- Obras menores. A los efectos de la aplicación de estas norma se consideran obras menores las que sean de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, salvo que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del registro catastral, y las de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

4.4.4.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 77.- Para la realización de obras de urbanización se exigirá la presentación de un proyecto de urbanización o proyecto de obras, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, realizado de acuerdo con las normas de urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso y detallado para que las obras puedan ser dirigidas por un técnico distinto del redactor del proyecto.

4.4.4.5 OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 78.- Obras de conservación o mantenimiento. Son obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. (p.e. revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.).

Artículo 79.- Obras de consolidación. Se entenderá como obra de consolidación la que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación sustitución, pero sin alterar sus características formales.

Artículo 80.- Obras de restauración. Son aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.

Artículo 81.- Obras de rehabilitación. Son aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

Artículo 82.- Obras de reestructuración. Son las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Artículo 83.- Obras de reforma y/o ampliación. Son obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volumen, habitables o decorativos.

Artículo 84.- Obras de adición de plantas. Corresponden a las obras de construcción de nuevas plantas sobre la edificación existente que se conserva.

Artículo 85.- Obras de demolición. Son las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

4.4.4.6 OBRAS DE EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA

Artículo 86.- Obras de reconstrucción. Son las obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

Artículo 87.- Obras de nueva planta. Son las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa sobre un terreno o solar en el que no existe edificación alguna o bien se ha demolido la anterior.

4.4.4.7 PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 88.- El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 97 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria según el tipo de licencia.

Artículo 89.- En todo expediente de concesión de licencias deberá constar informe técnico y jurídico (artículo 99.1.b. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). El proyecto presentado será informado por los Servicios Técnicos Municipales y de no existir éstos, por el servicio correspondiente de la Excm. Diputación Provincial.

Cuando, además de la licencia urbanística, se precise licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas.

Artículo 90.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación urbanística o de las determinaciones de las normas.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal de la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Artículo 91.- El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias impuestas en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

4.4.4.7.1 LICENCIA DE OBRA MAYOR

Artículo 92.- Para la realización de obras mayores se exigirá la presentación de un proyecto suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente colegio oficial y ajustado a la normativa general de este documento y a las ordenanzas específicas que afecten a la parcela. Se presentarán los ejemplares necesarios para los organismos que deban informar con carácter preceptivo, en función de la especificidad de las obras o instalaciones proyectadas.

Artículo 93.- Con independencia de los requisitos técnicos y formales que deban cumplir los proyectos en función de las características de la obra o instalación a realizar, deberán incluir como documentos individualizados los siguientes:

- 1) Plano de situación de las obras e instalaciones proyectadas, a escala 1/1000, realizado sobre los planos de las normas, a los efectos de poder comprobar las circunstancias urbanísticas que sean aplicables en cada caso.
- 2) Memoria acreditativa del cumplimiento de las condiciones fijadas en las normas, con expresión detallada de las condiciones exigidas por éstas y su adecuado cumplimiento en el proyecto.

Artículo 94.- Las licencias de edificación de obras mayores no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta normativa para que pueda ser edificada.
- 2) Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las ordenanzas o normas particulares.

4.4.4.7.2 LICENCIA DE OBRA MENOR

Artículo 95.- Para la realización de obras menores no se exigirá la presentación de un proyecto técnico. Los servicios técnicos municipales, en función de las características de la obra, podrán recabar todos o alguno de los siguientes documentos:

- 1) Plano de situación de las obras e instalaciones proyectadas, a escala 1/1000, realizado sobre los planos de estas normas, a los efectos de poder comprobar las circunstancias urbanísticas que sean aplicables en cada caso.
- 2) Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de la obra que se pretende, acompañado de planos en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en las normas.
- 3) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- 4) Presupuesto real de la obra.
- 5) Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

4.4.4.8 INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO

Artículo 96.- El Ayuntamiento examinará la integración de los nuevos edificios en el entorno urbano pudiendo exigir, en función de la habilitación legal que brinda el artículo 138.b) del Texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, modificaciones estéticas que mejoren su adecuación.

4.4.4.9 CARTEL INFORMATIVO

Artículo 97.- Toda obra mayor que se ejecute en el término municipal deberá disponer un cartel de obligatoria instalación en un sitio visible de la obra, informativo de la licencia concedida.

4.4.4.10 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 98.- La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la utilización de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que fue concedida la licencia urbanística y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones de su destino específico. Se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación y reforma.

Artículo 99.- Solicitud y documentación. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar licencia urbanística de primera ocupación en el Ayuntamiento, presentando el certificado final de obra, suscrito por el técnico redactor y visado por el colegio profesional correspondiente, que contemplará obligatoriamente el presupuesto de liquidación de la obra y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de la edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

El Ayuntamiento podrá comprobar que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción.

Artículo 100.- El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será, como máximo, de dos meses, salvo repasos subsanables, estando sujetas al régimen de silencio positivo. La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

4.4.4.11 AUTORIZACIÓN Y LICENCIA AMBIENTAL

Artículo 101.- La autorización y licencia ambiental se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres, que resulte dentro de los supuestos establecidos por la Ley 8/2003, de 11 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

La solicitud de autorización o licencia ambiental deberá ir acompañada de la documentación establecida en la Ley 8/2003, de 11 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y legislación concordante, así como a la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad en cuestión.

Artículo 102.- Los locales destinados a usos regulados por la referida ley cumplirán las condiciones de la ordenanza correspondiente de las normas, así como las determinaciones específicas de su memoria y del resto de la normativa sectorial y municipal que les resulte de aplicación, en especial las instrucciones técnicas aprobadas para la regulación de las actividades sometidas a clasificación.

4.4.4.12 AUTORIZACIONES CONCURRENTES

Artículo 103.- El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del estado o de la comunidad autónoma.

En los supuestos en que sea preceptiva autorización o licencia ambiental y licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera detener la primera, se notificaría así al interesado y se entenderá denegada la segunda.

4.4.4.13 CADUCIDAD Y PRÓRROGA

Artículo 104.- Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por las mismas.

El Ayuntamiento, según establece la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido que no excederá de seis meses, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudica derechos de terceros.

4.4.4.14 CAMBIO DE USO

Artículo 105.- Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo el nuevo uso incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificación se deberá ajustar a:

- 1) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- 2) Lo establecido en las determinaciones de uso de ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- 3) Lo establecido en la Ley 8/2003, de 11 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

4.4.4.15 ESTADO DE RUINA Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 106.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos habilitados al efecto.

Artículo 107.- Se declarará el estado ruinoso de las construcciones de conformidad con lo establecido en los artículos 107 y 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, tramitándose conforme a lo prescrito en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.4.5 Protección de la legalidad e infracciones urbanísticas

Artículo 108.- La protección de la legalidad urbanística en el término municipal regulado por estas Normas Urbanísticas Municipales se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por resultar materia de reserva legal.

4.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 109.- Estas normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Son aplicables a cualquier clase de obra de las enumeradas más arriba y a las que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente documento, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

Las normas de edificación se concretan en la normativa propia del uso a que se destinen las edificaciones y terrenos, en la ordenanza particular de aplicación o en las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo en su caso.

4.5.1 Parcela

Artículo 110.- Es una porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

- 1) Linderos o lindes: son líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.
- 2) Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas coincide con la alineación. Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- 3) Cerramiento de parcela: es la cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos. Se distingue entre cerramiento exterior –el situado sobre las alineaciones- y cerramientos interiores –los restantes-.
- 4) Fondo de parcela: es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

- 5) Parcela mínima edificable: es la establecida por el planeamiento para ser edificable en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio. no se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de las que se deriven parcelas que por superficie o dimensiones no cumplan las determinaciones que se establecen para cada zona de ordenanzas particulares. Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:
- a) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
 - b) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el planeamiento para cada zona de ordenanza.
 - c) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- 6) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

4.5.2 Solar

Artículo 111.- Es la superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a la que da frente, tener encintadas las aceras y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, reuniendo los requisitos de urbanización que se establecen en el apartado correspondiente de este documento.

4.5.3 Alineaciones

Artículo 112.- Las alineaciones oficiales son las líneas establecidas por el planeamiento general y demás figuras de planeamiento complementario vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

- 1) Alineaciones actuales: son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- 2) Alineaciones oficiales: son las alineaciones que se determinan en el planeamiento.
- 3) Ancho de calle, distancia entre alineaciones: es la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.
- 4) Parcela o edificio fuera de alineación: es aquél cuya alineación oficial no coincide con la alineación actual.
- 5) Línea de edificación o de fachada: es la proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

4.5.4 Fondo edificado o edificable

Artículo 113.- Es la distancia que, medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

4.5.5 Retranqueos

Artículo 114.- Es la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

- 1) Retranqueo frontal: es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre rasante.
- 2) Retranqueo trasero: es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal del lindero trasero de la parcela.
- 3) Retranqueo lateral: es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos laterales de parcela.

4.5.6 Separación entre edificaciones

Artículo 115.- Es la medida de la distancia más corta entre dos edificaciones.

4.5.7 Línea de edificación

Artículo 116.- Es la línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

4.5.8 Rasante oficial

Artículo 117.- Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación. Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma. El Ayuntamiento, en el otorgamiento de licencias, podrá señalar las rasantes oficiales sobre el terreno.

4.5.9 Tipologías de edificación

4.5.9.1 EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

Artículo 118.- Se dice que la edificación está dispuesta o va a disponerse entre medianeras cuando en o los costados laterales se edifiquen hasta el borde de la parcela, colindante ésta con otras parcelas de similares condiciones edificatorias. La edificación deberá entonces, ajustarse en su frente de fachada a la alineación exterior, o al menos mantener sobre ésta un muro fachada de un mínimo de dos metros veinte (2,20 m.) de alto con tratamiento de fachada.

4.5.9.2 EDIFICACIÓN AGRUPADA

Artículo 119.- Es aquella que puede construirse en uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante. Caso particular de esta disposición es la edificación pareada o adosada construida por la agrupación de las edificaciones de dos en dos.

4.5.9.3 EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 120.- Es aquella que se construye guardando unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos.

4.5.10 Altura de la edificación

Artículo 121.- Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada fachada. Se podrá expresar en m. o en número de plantas.

- 1) Altura máxima de la edificación: será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en m. lineales como en número máximo de plantas, debiendo respetarse simultáneamente ambos parámetros.
- 2) Altura de cumbrera: es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

4.5.10.1 MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES

Artículo 122.- En calles horizontales, se medirá desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, cuando esté por debajo de la acera, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la edificación y medida en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación.

Artículo 123.- En calles con pendiente superior al 8%, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 15 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el cómputo del número de plantas se incluirán la planta baja, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m. por encima de la rasante del terreno en cada punto, considerada ésta de análoga manera.

Artículo 124.- En caso de edificación con frente a dos calles de rasante distinta, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m., se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario. En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m. de fondo de igual altura dando a cada calle. En caso de que la anchura media de la parcela sea inferior a 8 m se adoptará para todo el edificio el menor de los valores siguientes:

- 1) La altura máxima correspondiente a la cota más baja, incrementada en 1,5 m.
- 2) La altura máxima más elevada.

Si existiera patio de manzana o patio de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

Artículo 125.- En caso de edificaciones en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, o con un fuerte desnivel entre ellos, se regulan dos situaciones:

- 1) Cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes, resulten diferencias inferiores a 1,5 m., se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.
- 2) En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m. se aplicará para cada fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas a la calle donde rige una menor altura, con el fondo de la edificación principal medido desde la esquina de la edificación.

Artículo 126.- En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, con mayor altura que la permitida por éstas.

4.5.10.2 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Artículo 127.- Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta. La altura libre estará comprendida entre los siguientes valores:

- 1) 2,50 m. mínimo y 3,00 m. máximo para la planta baja y planta tipo respectivamente, siempre que estén destinadas a viviendas.
- 2) 3,20 m. mínimo y 7,00 m. máximo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta. En aquellos casos en que se permita la construcción de entreplanta, la altura máxima de planta baja será de 4,70 m.
- 3) 2,20 m. mínimo y 2,80 m. máximo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.).

4.5.10.3 ALTURA EN PATIOS

Artículo 128.- La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado de techo de planta baja hasta la cara inferior del último forjado cuando la planta baja ocupe la totalidad de la parcela, y desde la rasante del terreno en el resto de los casos.

4.5.10.4 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Artículo 129.- Por encima de la altura máxima se permite la construcción de:

- 1) Planta bajo cubierta, situada dentro de la envolvente definida por la cubierta según se regula en el apartado correspondiente. El aprovechamiento bajo cubierta no computará a efectos del número de plantas ni del cálculo de la edificabilidad sobre parcela, debiendo vincularse al uso de la planta inmediatamente inferior.
- 2) Cubierta o vertiente del tejado, con una pendiente uniforme máxima del 50% medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fachada y hasta una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la altura máxima del edificio.

- 3) Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m. contados desde la altura máxima del edificio, y con una superficie construida máxima de 20 m².
- 4) Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta una altura máxima de 1,50 m. por encima de la altura máxima del edificio.
- 5) Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta.

Artículo 130.- Por encima de la altura de cumbrera se permiten:

- 1) Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada, con las alturas que se determinan en el Código Técnico de la Edificación.
- 2) Paneles de captación de energía solar.
- 3) Antenas de telecomunicación, radio y televisión, según normativa municipal.

4.5.11 Tipos de plantas

4.5.11.1 PLANTA SÓTANO

Artículo 131.- Es aquella planta en que en más de un 50% de la superficie edificada la cara superior del forjado de techo se encuentra a menos de 0,80 m. por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

4.5.11.2 PLANTA SEMISÓTANO

Artículo 132.- Es aquella planta en que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la cota de rasante de la acera y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m de la rasante de la acera y la cara superior del forjado de techo deberá estar a una distancia inferior a 1,40 m de dicha rasante.

4.5.11.3 CONDICIONES COMUNES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Artículo 133.- Deberán tener ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos. La altura libre no podrá ser en ningún punto inferior a 2,20 m., medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiera colgar por debajo de éste.

4.5.11.4 PLANTA BAJA

Artículo 134.- Es la planta que en su totalidad o en más del 50% de su superficie coincide con la cota de referencia del edificio. El pavimento de la planta no podrá estar a una distancia inferior a 0,30 m. de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de 1,40 m por encima de la rasante.

4.5.11.5 ENTREPLANTA

Artículo 135.- No se admite la construcción de entreplantas, entendidas como plantas que tienen el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. En este caso, se considerará que la entreplanta constituye planta independiente, por lo que computará a todos los efectos como planta construida en el número máximo de plantas permitidas en cada zona.

4.5.11.6 PLANTA DE PISO

Artículo 136.- Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja; su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 m.

4.5.11.7 PLANTA BAJOCUBIERTA

Artículo 137.- Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada. El espacio bajo cubierta se considerará habitable y computará a todos los efectos a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m. y siempre que tenga ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Artículo 138.- Se permite la abertura de huecos en los faldones de cubierta y la formación de buhardillas o troneras, de anchura total no superior a 1,50 m. y altura no superior a 1,80 m., con una separación mínima entre huecos de 1,50 m. y al menos a 1,20 m. del alero más próximo, medido en proyección horizontal.

4.5.12 Edificabilidad, superficies y cómputo de ambas

4.5.12.1 EDIFICABILIDAD

Artículo 139.- Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- 1) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- 2) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

Artículo 140.- En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- 1) Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- 2) Las terrazas encajadas computarán al 100%.
- 3) Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- 4) Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m.), incluso cuando están destinados a trasteros.

Artículo 141.- En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- 1) Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- 2) Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos).
- 3) Los sótanos y semisótanos, cuando la cara superior del forjado de techo esté a una distancia inferior a 1,40 m de la rasante de la acera.

4.5.12.2 SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA

Artículo 142.- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. no podrá computarse como tal superficie aquélla que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

4.5.12.3 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Artículo 143.- Es la resultante –expresada en m²- de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

4.5.12.4 SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE DE PARCELA

Artículo 144.- Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Se expresa en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela neta edificable, viniendo expresada en m². Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

4.5.13 Vuelos y salientes

4.5.13.1 CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA

Artículo 145.- A los efectos de estas normas, se establecen los siguientes tipos:

- 1) Balcones: son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad interior es menor o de 0,60 m.
- 2) Cornisas: son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
- 3) Aleros: son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
- 4) Terraza: es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 0,60 m.
- 5) Cuerpo volado cerrado: es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
- 6) Mirador: es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

Artículo 146.- De modo general, se prohíben todo tipo de cuerpos salientes en planta baja o a una altura menor de 3,50 m. libres sobre la rasante de la calle. Igualmente, se prohíben los cuerpos salientes de todo tipo –con excepción de los aleros y cornisas- en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.

La separación de cuerpos salientes a linderos o medianerías será al menos igual a su longitud y como mínimo 1,00 m., excepto en los casos de aleros y cornisas, que se podrán desarrollar en toda la longitud de fachada.

4.5.13.2 CUERPOS DE EDIFICACIÓN CERRADOS Y TERRAZAS

Artículo 147.- Se permiten en calles de ancho oficial igual o superior a 6 m. y de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la doceava parte del ancho de calle, con un máximo de 1,20 m. La longitud máxima será el 50% de la fachada construida, con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas al menos igual a su longitud y como mínimo 1,00 m.

4.5.13.3 BALCONES Y MIRADORES

Artículo 148.- Se permiten en calles de ancho oficial igual o superior a 6 m. y con un vuelo máximo de 0,60 m. y una dimensión frontal máxima de 2,00 m. para balcones y 3,00 m. para miradores. La separación de balcones y miradores a linderos o medianerías será al menos igual a su longitud y como mínimo 1,00 m.

4.5.13.4 CORNISAS Y ALEROS

Artículo 149.- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, de la siguiente forma:

- 1) Para calles menores de 10 m., hasta 0,60 m.
- 2) Para calles a partir de 10 m., hasta 0,80 m.

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales. En este caso no se establece separación mínima de aleros y cornisas a los linderos laterales de la edificación.

4.5.14 Patios

4.5.14.1 TIPOLOGÍA DE PATIOS

Artículo 150.- Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores. A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

Artículo 151.- Patio de parcela. Es el espacio interior de una parcela resultante de restar a la misma la superficie ocupable en planta.

En ambos casos deberán tener la forma y dimensiones necesarias para que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3,00 m. de diámetro y destinados a ventilación e iluminación de dependencias. Las luces rectas de los huecos que viertan al patio serán como mínimo de 3 m. medidos sobre el eje del hueco.

Artículo 152.- Patio de luces. Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables. Los patios de luces pueden ser: interiores y semi-interiores:

- 1) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales (de parcela).
- 2) Son patios de luces semi-interiores los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.

Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones.

- 1) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo en escritura pública su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- 2) no podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- 3) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.
- 4) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 1 m., el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

Las luces rectas en todos los patios de luces no serán nunca inferiores a 3 m. La altura de los patios de luces se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del forjado de la última planta. El pavimento del patio de luces estará como máximo a 0,90 m. por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.

En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

4.5.14.2 DIMENSIONES DE LOS PATIOS

Artículo 153.- Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo 1/3 de la altura del patio medido perpendicular a la fachada y en ningún caso serán inferiores a 3,00 m., de tal forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3,00 m. de diámetro.

Artículo 154.- La separación entre patios cerrados colindantes se realizará mediante muros de 2,00 m. de altura máxima a contar desde la rasante del patio más alto.

4.5.14.3 CUBRICIÓN DE PATIOS

Artículo 155.- Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrimiento, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

4.5.15 Accesibilidad y escaleras

4.5.15.1 VESTÍBULOS

Artículo 156.- Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- 1) Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m. hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m. de ancho.
- 2) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán como mínimo una anchura de 1,50 m.

- 3) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- 4) En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

Artículo 157.- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

4.5.15.2 ESCALERAS

Artículo 158.- El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, de 1,10 m. en viviendas colectivas y de 1,20 m. en edificios de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Artículo 159.- Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños ni menos de 3.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la expresión $0,64 \text{ m.} = h + 2 t$, siendo "h" la dimensión de la huella en m. y "t" la altura de la tabica en m. En todo caso, dichas dimensiones oscilarán entre 0,14 m. y 0,20 m. para la tabica y entre 0,24 m. y 0,36 m. para la huella. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

Artículo 160.- Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras deberán tener iluminación y ventilación natural a fachada o a patio, mediante huecos de al menos 1 m² de superficie por cada planta. Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a 2/3 de la que tenga la caja de escalera, con una dimensión mínima libre del hueco central de 0,80 m., para edificaciones de hasta dos alturas.

4.5.15.3 RAMPAS

Artículo 161.- Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8%

4.5.15.4 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Artículo 162.- Todos los edificios públicos y los privados en el ámbito de aplicación que les corresponda, se diseñarán y ejecutarán de modo que se permita el acceso a los bienes y servicios de todas las personas y, en particular, de las que tengan algún tipo de discapacidad física, psíquica o sensorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

4.5.15.5 PROTECCIONES

Artículo 163.- Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones de altura mínima 1,00 m., con una luz máxima entre barrotes de 0,12 m.

4.5.16 Elementos e instalaciones exteriores a los edificios

4.5.16.1 CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Artículo 164.- Son espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m².

- 1) Todo conducto de humos habrá de elevarse como mínimo 1,00 m. por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 m. de éste.
- 2) no se permite la salida de humos al exterior por las fachadas a la vía pública o a patios de luces o patios de parcela. Esta salida se realizará siempre mediante conductos adecuados hasta superar la cubierta.

3) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada 100 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

Artículo 165.- La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

4.5.16.2 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA

Artículo 166.- Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

4.5.16.3 APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO

Artículo 167.- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

4.5.16.4 MARQUESINAS Y TOLDOS

Artículo 168.- Se admitirán en planta baja siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 m. como mínimo, su longitud será no superior a 4,00 m y se retranquearán un mínimo de 0,20 m. del encintado de la acera.

4.5.16.5 RÓTULOS

Artículo 169.- Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas. Serán elementos móviles o pintados directamente sobre el paramento de fachada, no pudiendo sobresalir más de 0,30 m. del plano de fachada.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

4.5.17 Construcciones auxiliares

Artículo 170.- Son las construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico. Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, debiendo respetar en todo caso las mismas condiciones de construcción que para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4,00 m. y podrán adosarse a linderos, siempre y cuando se presenten soluciones conjuntas de común acuerdo entre parcelas colindantes.

La superficie máxima construible de construcciones auxiliares será como máximo del 15% de la superficie construida de la edificación principal existente o proyectada en la parcela, debiendo mantener en todo momento esta condición de auxiliar respecto de la principal.

4.5.18 Vallas y cerramientos

4.5.18.1 CIERRES DE PARCELA

Artículo 171.- En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de 2,00 m. de altura mínima, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada. En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m. por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta regulación se aplicará también a los cerramientos y divisiones entre parcelas.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones.

4.5.18.2 VALLADO DE LOCALES DIÁFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO

Artículo 172.- En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con una altura mínima de 2 m., medida desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 0,40 m. las alturas anteriores.

Artículo 173.- Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

4.5.19 Paramentos al descubierto

Artículo 174.- Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

4.5.20 Locales destinados a atención al público

4.5.20.1 CONDICIONES DE DISEÑO

Artículo 175.- La zona destinada al público deberá tener una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación con ninguna vivienda. El acceso al local se realizará directamente desde la vía pública, no pudiendo utilizar para acceso otro local o recinto de uso distinto.

Artículo 176.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portales, si no es a través de vestíbulo de independencia con puerta de salida resistente al fuego como mínimo 90 minutos.

Artículo 177.- Las condiciones de ventilación e iluminación cumplirán las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

4.5.20.2 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 178.- Los locales deberán cumplir, además de las condiciones exigibles por su peculiaridad en materia de incendios según el vigente Código Técnico de la Edificación, las siguientes:

- 1) Dispondrán de extintores de eficacia adecuada a la actividad. La separación entre extintores será tal que la longitud del recorrido entre dos consecutivos no sea superior a 15 m. Uno de ellos se instalará próximo a la salida. Se colocarán en paredes de fácil acceso, de tal forma que el extremo superior del extintor se encuentre a una altura como máximo de 1,70 m. sobre el suelo,
- 2) Se dispondrá alumbrado de emergencia con un nivel de iluminación mínimo de 5 lux, y se ubicará al menos una luminaria de emergencia señalizando la salida al exterior.

4.5.20.3 CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Artículo 179.- Se instalará al menos un aseo compuesto de lavado e inodoro, alicatado de suelo a techo. El aseo poseerá ventilación natural o forzada al exterior de una vía pública o patio de luces. El local dispondrá de conexión a la red de agua potable municipal y conexión a la red de alcantarillado general.

4.5.20.4 CONDICIONES ACÚSTICAS

Artículo 180.- En caso de que el local disponga de instalación musical, será necesaria la presentación de estudio acústico de acuerdo con las determinaciones de la vigente legislación de Actividades Clasificadas. Se prohíbe la colocación de altavoces en el exterior de los locales.

4.5.20.5 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 181.- Toda actividad productiva o residencial de cualquier clase deberá realizarse de modo que no produzca ruidos, humos, olores o molestias a otras actividades de igual o distinta clase. El Ayuntamiento ejercerá las funciones de vigilancia, inspección y sanción que en este ámbito le atribuye la legislación en vigor.

4.6 RÉGIMEN Y NORMAS DE USO DEL SUELO

4.6.1 Generalidades

Artículo 182.- Las presentes normas de Uso tienen por finalidad regular las actividades a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones del término municipal, en función de las diversas perspectivas en que pueden ser diferenciados, así como la regulación particular de los mismos, según su destino urbanístico.

Artículo 183.- El régimen de los usos contemplados en este apartado de las Normas Urbanísticas Municipales alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que comprende el término municipal. La asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza de modo general en los apartados siguientes y será de aplicación a cada una de las categorías del suelo que se clasifican en el término:

- 1) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen o se contengan en planeamientos incorporados.
- 2) En suelo urbanizable delimitado –en su caso-, con carácter de usos globales e incompatibles para las zonas que lo constituyen, concretándose en su caso en los planes parciales que se desarrollen, salvo en las zonas que se contengan en planeamientos incorporados.
- 3) En suelo urbanizable no delimitado –en su caso-, con carácter de usos globales e incompatibles para las áreas del territorio así clasificadas.
- 4) En suelo rústico, con carácter pormenorizado en función de los objetivos de protección para cada clase de suelo.

4.6.2 Concurrencia de usos

Artículo 184.- Legislación concurrente. De modo general, todos los usos y actividades deberán cumplir, además de los dispuesto en estas normas, la legislación sectorial que sobre ellos concurra.

4.6.2.1 USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 185.- Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según esta normativa como uso predominante, compatible o prohibido, según la clasificación establecida en el artículo 122.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- 1) **Uso predominante.** Es el de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- 2) **Uso compatible.** Es el que puede coexistir con el uso característico sin perder alguno de ellos las características y efectos que les son propios. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.
- 3) **Uso prohibido.** Es aquél que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos predominantes o compatibles.

4.6.2.2 USOS EN SUELO RÚSTICO

- 1) **Incompatible.** Son los usos, equipamientos o actividades que quedan prohibidos.
- 2) **Compatible.** Son los usos, equipamientos o actividades que quedan autorizados y regulados bajo la reglamentación sectorial correspondiente.

4.6.3 Clases de usos

Artículo 186.- A los efectos de las presentes normas, los usos se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) Uso residencial.
- 2) Uso terciario, comercial y de servicios.

- 3) Uso industrial, de almacenes y talleres.
- 4) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- 5) Uso agropecuario.
- 6) Uso dotacional y de equipamiento.
- 7) Uso de espacios libres y zonas verdes.
- 8) Uso de bodegas.

4.6.4 Cambios de uso

Artículo 187.- Cuando se prevea un cambio de uso del suelo y del uso previsto pueda derivarse una actuación de tal magnitud que modifique sustancialmente la estructura urbana existente, antes de ser autorizado, deberá ser sometido a informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, que podrá –junto al Ayuntamiento- fijar las limitaciones que sean precisas para la adecuación del nuevo uso a su entorno.

4.6.5 Uso residencial

Artículo 188.- Corresponde a los espacios, edificios y terrenos destinados al alojamiento permanente de las personas.

4.6.5.1 CATEGORÍAS

Artículo 189.- A los efectos de estas normas, se establecen las siguientes categorías

- 1) **Categoría 1. Vivienda unifamiliar:** es el uso residencial en el que la vivienda está situada en parcela independiente, no admitiéndose la división horizontal de la propiedad. no pierden su condición de unifamiliar aquellas parcelas mancomunadas, siempre que la vivienda mantenga su acceso independiente desde la vía pública o el espacio común exterior.
- 2) **Categoría 2. Vivienda plurifamiliar:** es el uso residencial a que se destina una parcela en la que se admite la división horizontal de la propiedad. Las viviendas se agrupan horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o desde un espacio libre exterior. Dentro de esta categoría, se admitirá que como máximo 2 viviendas tengan acceso común.
- 3) **Categoría 3. Residencia comunitaria:** es el uso residencial que se destina al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial y sin fines directa y prioritariamente lucrativos. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias o asimilables y albergues de titularidad privada.

4.6.5.2 CONDICIONES DE DISEÑO

Artículo 190.- Las construcciones o parte de construcciones de nueva planta destinadas a vivienda o las reformas de edificios que tengan como objeto el uso de vivienda, deberán cumplir como mínimo las exigencias de la Orden de 21 de Febrero de 1944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, así como las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas de protección oficial, además de las establecidas en estas normas.

De modo general, no se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos (artículo 127.1.a).1ª del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), aunque se permitirá el uso de estas plantas para alojar dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

Artículo 191.- Vivienda exterior. Se prohíben las viviendas interiores de nueva planta, de modo que toda vivienda ha de tener cuando menos una de sus piezas vivideras sobre vía pública o espacio libre de uso público o espacio libre privado anterior a público que cumpla las siguientes condiciones:

- 1) La superficie será superior o igual a 250 m².
- 2) En él podrá inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- 3) La distancia del eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto será superior o igual a la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma o del cuerpo de edificación enfrenteado si éste fuere superior.

Este espacio tendrá un acceso directo libre de obstáculos desde la vía pública que deberá contar con una anchura mínima de 4 m.

Artículo 192.- La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será al menos de 5,00 m. para viviendas unifamiliares y al menos de 6,00 m. para las ubicadas en edificios de viviendas colectivas.

Toda vivienda deberá tener acceso directo e individualizado desde espacio público urbano, o acceso desde patios privados y de éstos a vía pública o espacio libre de uso público. A los solos efectos de este artículo se podrá considerar como acceso a vivienda el portal o zaguán común de edificios de vivienda plurifamiliar.

Artículo 193.- Programa de la vivienda. El programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, estando compuesta como mínimo por:

- 1) Un dormitorio capaz para dos camas, con una superficie útil mínima de 10 m².
- 2) Un cuarto de estar, con una superficie útil mínima de 14 m². y en todo caso proporcional al programa del resto de la vivienda.
- 3) Una cocina, con una superficie útil mínima de 6 m².
- 4) Un aseo con lavabo, inodoro y ducha, con una superficie útil mínima de 3,50 m².

En viviendas unifamiliares en régimen de autopromoción y en cualquier tipo de viviendas de superficie útil menor de 60 m², se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar, siendo en este caso la superficie útil mínima de 18 m².

Todas las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

Artículo 194.- Todo programa de vivienda que no contenga como mínimo el número de piezas indicadas en el párrafo anterior, no tendrá la calificación de vivienda familiar, dependiendo su autorización, construcción y uso de las disposiciones de carácter general o especial que rijan sobre la materia para el tipo de edificaciones o locales a que pueda dar lugar el desarrollo de sus programas y a lo dispuesto en esta normativa en cuanto les sea de aplicación a sus distintas dependencias.

4.6.5.3 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 195.- En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la planta.

Se admite la ventilación forzada únicamente en los casos de piezas no habitables, como aseos, baños, cuartos de calefacción, cuartos de basuras, cuartos de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros o garajes. No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación.

Artículo 196.- La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse directamente al exterior o a través de patios de luces, de parcela o de manzana.

4.6.5.4 CONDICIONES DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Artículo 197.- Instalación de abastecimiento de agua potable. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia. Se deberá prever armario para contadores individuales de agua con montantes independientes por vivienda.

Artículo 198.- Instalación de suministro de energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

Artículo 199.- Instalación de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo rústico.

Artículo 200.- Instalación de calefacción.- La instalación de calefacción será obligatoria, salvo en viviendas unifamiliares, y cumplirá con las condiciones establecidas en los reglamentos disponibles.

Artículo 201.- Canales y bajantes.- Se prohíbe la instalación de canales y canalones que viertan a la vía pública, salvo en edificación que el Ayuntamiento especialmente lo exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada que irán encajados hasta la altura de 3 m mínimo y conducirse hasta la red de saneamiento.

Salvo en viviendas unifamiliares, las aguas pluviales se recogerán por canales y bajantes que se conducirán hasta la red de saneamiento, pudiendo verter a la calle por debajo de las aceras en casos debidamente justificados.

Artículo 202.- Trasteros. Se permitirá el destino de trastero de espacios situados en cualquiera de las plantas de la edificación, con las siguientes limitaciones:

- 1) No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- 2) La superficie útil máxima de trastero será de 6 m².
- 3) Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- 4) Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero.

Quedan exceptuadas de aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

Artículo 203.- Tendaderos. Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 m². de superficie, para tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se dificulte la visión de la ropa tendida. Esta exigencia no será obligatoria en caso de existir tendadero común.

Artículo 204.- Aparcamiento. Será obligatorio disponer al menos de una plaza de garaje por vivienda de tamaño superior a 100 m², y por cada 100 m² de techo destinados a uso terciario, en el interior de la parcela. En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación uso.

- 1) El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:
- 2) Cuando la geometría de la parcela sea tal que el cumplimiento de lo establecido obligue a la construcción de más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dichas plantas, siempre que ocupen toda la parcela.
- 3) Cuando al ubicar en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento todas las plazas exigidas, con las dimensiones especificadas en la norma correspondiente, el excedente de las mismas sea como máximo de dos, éstas podrán suprimirse.
- 4) no se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.
- 5) Cuando las calles a las que den frente tengan un ancho menor o igual a 6 m. de anchura.

Quedan exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso. Los edificios residenciales construidos en calles peatonales deberán cumplir esta ordenanza, salvo que por causa justificada, el Ayuntamiento decida eximirles de su cumplimiento.

4.6.5.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 205.- Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total construida no rebase los 250 m² y no supere los 10 dormitorios. En residencias de mayores dimensiones serán de aplicación complementaria las condiciones correspondientes a los edificios destinados al uso hotelero.

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cinco habitaciones, si no hay indicación en contrario en la normativa particular correspondiente.

4.6.6 Terciario, comercial y de servicios

Artículo 206.- Corresponde a los espacios, edificios y terrenos destinados a actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio y los hosteleros en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de este uso se ajustarán en cuanto a instalación y tramitación a lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como a la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.

4.6.6.1 CLASES

Artículo 207.- A los efectos de estas Normas Urbanísticas Municipales, se distinguen las siguientes clases:

- 1) Comercial: se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales destinados al ocio y esparcimiento (locales de reunión y espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.)
- 2) Oficinas: se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.
- 3) Hostelero: se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas, al consumo de bebidas y comidas y a los servicios recreativos y de ocio.

4.6.6.2 USO COMERCIAL

Artículo 208.- Comprende los espacios, edificios y terrenos de servicio al público destinados a la compra-venta de mercancías al por menor (comercio minorista) y/o al por mayor. A los efectos de estas Normas Urbanísticas Municipales se establecen las siguientes categorías:

- 1) Categoría 1ª. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superiores a 400 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y no superiores a 800 m² de superficie de venta en caso de comercios no alimentarios.
- 2) Categoría 2ª. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.
- 3) Categoría 3ª. Supermercados: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m² en los no alimentarios, con un máximo de 1.000 m en los alimentarios y 1.500 m² en los no alimentarios. Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:
 - a) Situación 1ª. En planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, con posibilidad de almacén en sótano.
 - b) Situación 2ª. En edificio exclusivo.
- 4) Categoría 4ª. Grandes superficies comerciales: aquellas cuya superficie excede a la máxima permitida para la categoría 3ª.

4.6.6.3 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Artículo 209.- El acceso del público a los locales será independiente del acceso a las viviendas en el caso de que éstas existan en el mismo edificio. La zona destinada al público no servirá de paso a ninguna vivienda, ni tendrá comunicación directa con ésta.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja.

Artículo 210.- La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia, las condiciones de protección contra incendios y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Artículo 211.- La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo, será de 3,00 m. En los edificios con otros usos será la que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

Artículo 212.- Todo local comercial de superficie superior a 100 m² útiles deberá disponer como mínimo de una plaza de garaje. Se añadirá una plaza más de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los 400 m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m².

Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada 25 m² de superficie comercial alimentaria.

Artículo 213.- Ordenación de la carga y descarga. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre mínima de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

En todo caso la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

4.6.6.4 OFICINAS

Artículo 214.- Comprende los espacios, edificios y terrenos de servicio al público, tanto oficiales como en los que predominan actividades administrativas y burocráticas de empresas y los destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

Igualmente, se incluyen los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial.

Artículo 215.- Este uso puede disponerse en las siguientes situaciones:

- 1) En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.
- 2) En planta primera o superficies de edificios con otros usos.
- 3) En edificios exclusivos.

4.6.6.5 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Artículo 216.- Toda pieza habitable dispondrá de ventilación e iluminación preferentemente natural. Se admitirá en casos excepcionales la ventilación forzada de estas piezas, si se garantiza la renovación y aporte de aire exterior que exija la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitiría, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

4.6.6.6 HOSTELERO

Artículo 217.- Comprende los espacios, edificios y terrenos de servicio al público, destinados al alojamiento temporal de las personas, al consumo de bebidas y comidas y a los servicios recreativos y de ocio.

4.6.6.7 CLASES

Artículo 218.- A los efectos de estas normas, se establecen las siguientes clases:

- 1) Bares, cafeterías y restaurantes.
- 2) Hoteles y hostales.
- 3) Casas rurales, posadas rurales, centros de turismo rural y asimilables.
- 4) Salas de reunión, cafés-concierto, salas de baile, salas de conciertos, clubes nocturnos, casinos y salas de juegos recreativos o de azar.
- 5) Salas de espectáculos, cines, teatros y cafés-teatro.

Artículo 219.- Este uso puede disponerse en las siguientes situaciones:

- 1) En planta baja, ligado o no a sótano o semisótano.
- 2) En plantas sobre rasante, vinculado o no a plantas bajo rasante.
- 3) En edificio exclusivo.

4.6.6.8 CONDICIONES DEL USO HOSTELERO

Artículo 220.- Cumplirán las condiciones generales del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.

En todas las actividades destinadas a uso hostelero, será de aplicación la legislación vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Artículo 221.- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a este uso será de 3,20 m. medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m. Para los locales con uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares la altura libre mínima se fija en 2,80 m. y 2,50 m. respectivamente.

Artículo 222.- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m² útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para hombres y un inodoro y un lavabo para mujeres, en dependencias separadas entre sí y con una superficie útil mínima de 1,50 m² y con una altura libre mínima de 2,30 m. no se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

En los de superficie hasta 250 m² se instalarán dos piezas de cada tipo y hasta 500 m² un aparato más por cada 250 m². Esta exigencias son independientes de las determinaciones de dotación de aseos recogidas en la vigente legislación de accesibilidad, debiendo cumplirse ambas simultáneamente.

4.6.7 Industrial, almacenes y talleres

Artículo 223.- Corresponde a los edificios y terrenos destinados a las operaciones de almacenamiento, transformación y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluyen en este uso los talleres y actividades artesanales, así como las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida.

Artículo 224.- Las condiciones de este uso se ajustarán en cuanto a instalación y tramitación a lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como a la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.

4.6.7.1 CATEGORÍAS

Artículo 225.- En este uso se establecen las siguientes categorías.

- 1) **Categoría 1ª.** Industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 CV y el nivel sonoro interior inferior a 50 dBA.
- 2) **Categoría 2ª.** Industria compatible con la vivienda, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito. La potencia instalada será inferior a 100 CV y el nivel sonoro interior inferior a 70 dBA.
- 3) **Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dBA.
- 4) **Categoría 4ª.** Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía u otras no incluidas en los apartados anteriores.

4.6.7.2 CONDICIONES GENERALES DEL USO

Artículo 226.- Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezca la presente normativa.

Artículo 227.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente normativa.

Artículo 228.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.

Artículo 229.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² útiles de instalación, se dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio. Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

4.6.7.3 LIMITACIONES DE CATEGORÍA, SITUACIÓN Y CONDICIONES

Artículo 230.- Para determinar las zonas de posible emplazamiento de una industria se estará a:

- 1) La potencia total a instalar, cualquiera que sea la clase de energía empleada, sin incluir en ella la necesaria para accionar montacargas, acondicionamiento de aire, calefacción u otras que puedan considerarse utilizadas para el acondicionamiento del local.
- 2) La superficie industrial de las naves o locales en los que se realizan los procesos industriales de fabricación, transformación, manipulación reparación, etc., excluyéndose las superficies destinadas a oficinas, aseos, exposiciones y servicios similares.
- 3) El nivel de ruido con la industria en funcionamiento, medido en el exterior del local en que está instalada la industria de que se trate, y junto a medianeras y techos de terceros.

4.6.8 Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil

Artículo 231.- Comprende los espacios, edificios y terrenos destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela, así como los destinados al suministro y venta al público de gasolineras, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo.

4.6.8.1 CLASES

Artículo 232.- A los efectos de estas normas, se distingue el garaje o aparcamiento privado y el aparcamiento público.

- 1) Garaje o aparcamiento privado: es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotacional al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.
- 2) Aparcamiento público: es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Artículo 233.- Condiciones de localización. El garaje-aparcamiento privado se implantará en los espacios privados siguientes.

- 1) En los espacios libres de parcela.
- 2) En los espacios edificados, ocupando la planta baja e inferiores de ésta.

El garaje-aparcamiento público de iniciativa privada o pública se podrá implantar bajo suelos calificados como zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por las normas.

4.6.8.2 CONDICIONES DE DISEÑO

Artículo 234.- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas libres de obstáculos de 2,20 x 4,50 m entre ejes, con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,80 m. con calles de acceso de 4,5 m. En los casos de garajes comunitarios al menos el 10% de las plazas deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5 m.

Artículo 235.- La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,20 m, medidos bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.

Artículo 247.- Categoría 2. Almacén agrícola. Corresponde a los terrenos y edificaciones destinados al almacenamiento de maquinaria agrícola y materias primas.

Artículo 248.- Categoría 3. Actividades ganaderas. Son las actividades ligadas al alojamiento, la cría y reproducción de especies animales. En este uso se establecen las siguientes categorías:

- 1) Situación 1: corral doméstico: edificio o instalación pecuaria destinada al alojamiento de ganado cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganada vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madres o 20 aves.
- 2) Situación 2: instalaciones agropecuarias existentes en el municipio con anterioridad a la aprobación de estas normas.
- 3) Situación 3: explotaciones agropecuarias no incluidas en los apartados anteriores.

4.6.9.2 CONDICIONES GENERALES DEL USO

Artículo 249.- Las condiciones de este uso se ajustarán en cuanto a instalación y tramitación a lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como a la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.

Artículo 250.- Las instalaciones ganaderas deberán cumplir las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, la Instrucción del 8 de abril de 1987 de la D.G.A. y demás legislación sectorial que les sea de aplicación

Artículo 251.- Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación adecuadas, prohibiéndose la evacuación de vertidos sólidos o de animales a la red general de saneamiento municipal.

4.6.10 Uso dotacional y de equipamiento

Artículo 252.- Corresponde a los espacios, edificios y terrenos destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, que hacen posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

4.6.10.1 CLASIFICACIÓN

Artículo 253.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

4.6.10.2 EQUIPAMIENTOS SOCIALES

Artículo 254.- Son los equipamientos destinados a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

- 1) Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- 2) Cultura: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.).
- 3) Salud y bienestar social: el primero comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales. El segundo comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales en cualquiera de sus formas.
- 4) Deporte y ocio: el primero comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física. El segundo comprende el recreo de las personas mediante actividades culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones, etc.).
- 5) Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

4.6.10.3 EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 255.- Son los equipamientos destinados a proveer alguno de los siguientes servicios.

- 1) Mercados de abastos y centros de comercio básico: son los equipamientos destinados a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- 2) Servicios de la Administración: son los equipamientos mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- 3) Otros servicios urbanos: son los equipamientos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.
- 4) Cementerios: son los equipamientos mediante los que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

4.6.10.4 CONDICIONES GENERALES DE LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Artículo 256.- Compatibilidad de usos. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

Artículo 257.- Sustitución de equipamientos existentes. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin que se acredite mediante informe justificativo que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Si los usos dotacionales existentes están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

Artículo 258.- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que resulten de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñan. En los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales viveros.

Los espacios y locales dotacionales de acuerdo con las actividades que acojan deberán cumplir la correspondiente normativa sectorial que les afecte en función de su uso específico.

Artículo 259.- Plazas de aparcamiento, carga y descarga. Los usos dotacionales dispondrán en su propio terreno como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil o fracción, salvo casos excepcionales debidamente justificados y apreciados por el Ayuntamiento.

Artículo 260.- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, se preverá al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos, excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

En el caso de equipamiento sanitario con hospitalización, se preverá al menos una plaza por cada cinco camas. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, se preverá al menos una plaza por cada 20 m² de superficie de venta.

Artículo 261.- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie -fuera del espacio público- capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.

Artículo 262.- Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta -y dentro del local o área comercial-, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,00 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4.6.11 Uso de espacios libres y zonas verdes

Artículo 263.- Corresponde a todos aquellos espacios y terrenos no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Artículo 264.- Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Artículo 265.- Condiciones generales. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Artículo 266.- Toda modificación o disminución de las zonas verdes de uso público se entenderá como modificación de elementos de las normas, salvo que se trate de pequeños ajustes a la realidad física de los terrenos.

Artículo 267.- En el subsuelo de las zonas verdes y espacios libres de uso público podrá autorizarse la construcción de garajes y aparcamientos de uso igualmente público, gestionados en todo caso por la administración o mediante concesión administrativa.

4.6.12 Bodegas

Artículo 268.- Corresponden a este uso las construcciones sobre o bajo rasante destinadas a la producción y almacenamiento de vino, en su acepción tradicional.

4.6.13 Servicios urbanos e infraestructuras

Artículo 269.- Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios abastecimientos de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc. Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios.

Artículo 270.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica de las normas.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Artículo 271.- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4.7 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 272.- Cualquier terreno edificable en el ámbito de las presentes normas Urbanísticas habrá de ajustarse a las condiciones mínimas de urbanización reflejadas en los artículos siguientes, como paso previo a la concesión de licencia de construcción.

Artículo 273.- En las obras de urbanización de cualquier clase se cumplirán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad y barreras urbanísticas, de modo que se consiga un entorno accesible para todos los usuarios.

4.7.1 Abastecimiento de agua potable

Artículo 274.- El sistema de abastecimiento de agua potable dispondrá de las suficientes garantías de caudal y calidad del agua para el uso previsto, no pudiendo otorgarse la licencia de construcción hasta que se complete este requisito y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Artículo 275.- No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas, o en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 923/1974 de 16 de marzo.

Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis y garantías de suministro.

Artículo 276.- La red de suministro de agua potable se trazará por los viales o espacios libres de uso y dominio público y mantendrá en todo momento las separaciones reglamentarias en vertical y horizontal respecto de las demás redes y servicios.

Artículo 277.- La acometida de la red de abastecimiento se realizará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- 1) Se aislará la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
- 2) La red quedará compartimentada en sectores para casos de avería o limpieza.

- 3) Se instalarán los mecanismos necesarios para asegurar la estanquidad y, en su caso, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
- 4) Se asegurará la resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
- 5) Se asegurará la protección contra heladas y la colocación de la red de agua potable en todo caso por encima de las conducciones de alcantarillado.

4.7.2 Red de saneamiento

Artículo 278.- Los proyectos de construcción deberá detallar la acometida de la red de saneamiento de las edificaciones previstas a la red municipal, realizándose ésta con cargo a los promotores de las obras o por los mismos con autorización municipal.

Artículo 279.- En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento. El sistema de acometida a la red municipal de saneamiento resolverá adecuadamente los siguientes extremos:

- 1) La estanquidad de la red.
- 2) La adecuación de la pendiente y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
- 3) Los encuentros de conductos, acometidas, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrables.
- 4) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
- 5) El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto, para controlar del destino y transformación de las aguas residuales.
- 6) La protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, de las heladas y de los afluentes.

Artículo 280.- En los lugares donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 300 m. de distancia de la finca o su desagüe no sea posible técnicamente por gravedad u otra causa debidamente justificada, se permitirá el vertido de aguas a fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas.

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según se establece en el artículo 245.2 final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo). Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados previamente por el organismo de cuenca.

Los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal y los realizados a elementos del dominio público hidráulico dispondrán de un sistema de depuración y estarán autorizados por el organismo de cuenca.

4.7.3 Red de energía eléctrica y alumbrado público

4.7.3.1 CRITERIOS DE DISEÑO

Artículo 281.- El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

4.7.3.2 REQUERIMIENTOS LUMÍNICOS RECOMENDADOS

Artículo 282.- Se establecen a continuación los requerimientos mínimos recomendados en función de las distintas vías:

- Calles de tráfico pesado:

Iluminación media en calzada:	22-30 lux
Uniformidad global calzada:	0,6
- Calles de tráfico medio/ligero:

Iluminación media en calzada	18-24 lux
Uniformidad global calzada	0,5

- Calles de coexistencia o peatonales:
Iluminación media en calle 15-24 lux
Uniformidad global calle 0,5

En todos los casos se cumplirán las normativas vigentes y la reglamentación establecida al respecto por la Junta de Castilla y León.

4.7.3.3 GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN

Artículo 283.- En calles anchas o con un cierto nivel de tráfico, se optará en general por disposiciones bilaterales, bien pareadas -en las calles más amplias y emblemáticas-, bien al tresbolillo -en el resto.

En calles abiertas o propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla y contribuyendo al cierre visual de la zona. En calles estrechas y en general en todo el casco antiguo se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

Artículo 284.- La sustentación de las luminarias se resolverá mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras. La colocación sobre brazo mural deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, ubicándolas de modo que se minimice la intrusión luminosa en las viviendas.

Artículo 285.- La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

4.7.3.4 COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN

Artículo 286.- Las luminarias deberán ser cerradas y su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar, evitándose en lo posible el uso reiterado de diseños propios del alumbrado de carreteras.

Se utilizarán luminarias que dispongan de mecanismos reductores del consumo en función de las franjas horarias de uso, utilizándose preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión, permitiéndose utilizar eventualmente las de mercurio de color corregido en áreas peatonales o de urbanización diferenciada. En edificios o entornos que se pretendan resaltar, se podrán utilizar lámparas de halogenuros metálicos.

Los soportes serán de acero galvanizado pintados en fábrica, utilizándose el hierro fundido en entornos especialmente significados.

Artículo 287.- Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

Artículo 288.- De modo general, los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada, según las normas habituales de construcción y la normativa vigente en cada caso. Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos los cruces de calzada se resolverán subterráneos mediante arquetas.

4.7.3.5 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 289.- Las redes de energía eléctrica y alumbrado público se adaptarán a las prescripciones de la compañía suministradora del servicio, cumpliendo en todo caso con las debidas protecciones y garantías en las acometidas a las edificaciones y en la instalación de luminarias y otros equipos.

Artículo 290.- En las soluciones constructivas de la red de suministro de energía eléctrica se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- 1) La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.
- 2) El registro de los elementos de la red.
- 3) La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

4.7.4 Pavimentación y acondicionamiento de espacios libres

Artículo 291.- La pavimentación de los espacios libres, el ajardinamiento y la utilización del mobiliario urbano se hará siempre en condiciones de seguridad para los usuarios y su implantación de producirá de modo que no se impida el eventual acceso de los vehículos de los servicios públicos o de emergencia.

Artículo 292.- Las soluciones constructivas se adecuarán a las siguientes especificaciones:

- 1) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
- 2) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículos de modo que no resulte deslizante.
- 3) La regularidad del perfil.
- 4) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc. o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 m.

Artículo 293.- El tratamiento de las zonas ajardinadas se realizará conforme a las siguientes especificaciones:

- 1) La pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
- 2) La jardinería y, fundamentalmente, las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

4.7.5 Accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas

Artículo 294.- Los proyectos y obras de urbanización se diseñarán y ejecutarán de modo que se permita el acceso a los bienes y servicios de todas las personas y, en particular, de las que tengan algún tipo de discapacidad física, psíquica o sensorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

4.7.5.1 ITINERARIOS PEATONALES

Artículo 295.- Se definen los itinerarios peatonales como los espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos. Los itinerarios peatonales serán accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrá en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo. A los efectos de la red viaria, se podrá considerar toda la calzada como itinerario peatonal mixto, dada la escasa densidad de tráfico previsto, por lo que es compatible la utilización sin conflictos de dicho itinerario por vehículos y peatones de forma simultánea (artículo 18.3 del Reglamento). Las medidas de los itinerarios y calzadas previstos cumplirán las determinaciones de anchura y altura necesarias (en todos los casos la anchura mínima será superior a 1,20 m. y la altura superior a 2,20 m.).

En las zonas de itinerario peatonal mixto dotadas de acera en las que la anchura de ésta sea menor del ancho de paso libre mínimo, se realizarán zonas de vado en los accesos a todos los edificios y espacios de uso público así como a las instalaciones comunitarias de las viviendas.

Artículo 296.- La pendiente transversal máxima será del 2% y la pendiente longitudinal será igual o menor en todo caso al 6%, quedando prohibido en las obras de urbanización las rupturas o cambios de nivel. Las zonas de separación entre tránsito peatonal y rodado en su caso se delimitarán con bordillos, con un desnivel respecto de la calzada de entre 0,10 y 0,15 m., salvo en las zonas señaladas como de vado.

Artículo 297.- Los pavimentos que se realicen en las zonas de itinerario peatonal serán no deslizantes, tanto en seco como en mojado, continuos y duros. Las rejillas, tapas de arquetas y similares de las instalaciones previstas se enrasarán con el pavimento que las circunde, sin que queden partes sobresalientes. La abertura máxima de las rejillas en el sentido de la marcha será en todo caso inferior a 0,20 m.

Artículo 298.- Los árboles se dispondrán de modo que no invadan los itinerarios peatonales y sus alcorques –en caso de existir- estarán cubiertos con rejillas no deformables y cuya abertura en el sentido de la marcha será no mayor de 0,02 m. y enrasadas con el pavimento circundante.

4.7.5.2 APARCAMIENTOS RESERVADOS

Artículo 299.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta plazas previstas o fracción adicional.

4.7.5.3 ELEMENTOS VERTICALES Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 300.- De modo general, los elementos de mobiliario urbano se instalarán de modo que no entorpezcan el tránsito peatonal, quedando prohibida la instalación de obstáculos verticales en las superficies destinada a pasos de peatones, con excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. Dichos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo para los usuarios de sillas de ruedas.

Artículo 301.- Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación, anuncios u otros elementos verticales tanto de señalización como de otras finalidades que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán u diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima seguridad y comodidad.

4.7.5.4 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 302.- Durante la ejecución de las obras de urbanización necesarias, quedarán señalizadas y protegidas mediante vallas estables y continuas toda obra o elemento provisional que implique o pueda implicar peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios u otros análogos. Esta señalización estará dotada de iluminación suficiente y de señales acústicas intermitentes con umbrales adecuados, de modo que pueda ser advertida por personas con movilidad reducida o discapacidad visual con la suficiente antelación.

Artículo 303.- Los itinerarios peatonales que resulten interrumpidos por las obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con discapacidades de movimiento.

4.8 NORMAS DE PROTECCIÓN

4.8.1 Generalidades

Artículo 304.- Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

4.8.2 Caminos y vías pecuarias

Artículo 305.- De modo general, la protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Artículo 306.- Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10,00 m. del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, apruebe menores distancias al camino. Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Artículo 307.- Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5,00 m. del eje del camino y 3,00 m. del borde exterior de la plataforma del camino. En el suelo rústico se evitará la edificación situada a menos de 8,00 m. del borde exterior de la vías pecuarias que pudieran existir, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

4.8.3 Red de carreteras

Artículo 308.- Será de aplicación la legislación sectorial vigente. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre. Para las carreteras de titularidad autonómica y provincial será de aplicación lo establecido en la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

En toda la zona de influencia de las carreteras se estará a lo que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 309.- Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

La localización de posibles sendas peatonales, plantación de arbolado, instalación de puntos de luz o cualquier otra actuación análoga, se realizará siempre fuera de las zonas de dominio público de las carreteras, con la autorización del organismo titular de la vía.

4.8.4 Redes e instalaciones eléctricas

Artículo 310.- La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la que se establece en la Ley de 18 de marzo de 1966, en el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión y en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Artículo 311.- De modo general, se prohíben las edificaciones si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 1) 4,00 m. de cualquier parte de la edificación.
- 2) 5,00 m. de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- 3) 3,30 m. + U/150, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- 4) 3,30 m. + U/100, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.

4.8.5 Gasoductos

Artículo 312.- En las conducciones principales no se realizarán trabajos de arada, cavada u otros análogos a una profundidad superior a los 50 cm. en una franja de 4 m. a lo largo de la trazada del gasoducto. Queda prohibida la plantación de árboles o arbustos de tallo alto a una distancia inferior a 2,50 m., a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo

no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10 m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. no obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización del área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno, la cual podrá concederla, previa petición de informe a Enagas y a los organismos que consideren conveniente consultar.

Artículo 313.- En las estaciones de protección catódica no se efectuarán trabajos de arada, cavada u otros análogos a una profundidad superior a 50 cm. en una franja de terreno de 3 m. de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional, y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a 2,50 m. del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

4.8.6 Cauces públicos

Artículo 314.- Se entiende como cauce o alveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria. A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m. de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el organismo de cuenca. Exteriormente a la zona de servidumbre, se considerará la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. En la zona de policía será exigible autorización previa de la comisaría de aguas para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas normas.

Artículo 315.- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo autonómico competente.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa, estando sometido en todo caso a la autorización del organismo titular de la cuenca.

Artículo 316.- Con carácter general y salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

4.8.7 Sistemas acuíferos

Artículo 317.- Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural. no se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelo rústico y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Artículo 318.- Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros, ni tampoco a menos de 500 m. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.). no podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

4.8.8 Ecosistemas de ribera

Artículo 319.- De modo general, se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

4.8.9 Protección del medio ambiente

Artículo 320.- Cualquier edificación, uso del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizar en suelo rústico está sometida, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, al régimen de autorizaciones establecido en estas normas y en la legislación urbanística aplicable, en función de la clase de suelo de que se trate.

Artículo 321.- De modo general, estas actuaciones se sujetarán a las siguientes condiciones generales de protección del medio ambiente.

- 1) Eliminación de residuos sólidos:
 - a) Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.
 - b) Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.
- 2) Vertido de aguas residuales
 - a) Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa regional de vertidos.
 - b) Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.
- 3) Emisión de gases
 - a) No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.
 - b) No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.
- 4) Contaminación atmosférica

- a) No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las Ordenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976)
- b) Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.
- c) En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta normativa.

5) Contaminación acústica y vibratoria

- a) En ningún espacio ni instalación común de un edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dBA. El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dBA en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 45 dBA durante el resto del día.
- b) Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.
- c) Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

4.8.10 Protección contra incendios

Artículo 322.- Las nuevas construcciones deberán cumplir a este respecto el vigente Código Técnico de la Edificación y, en su caso, la reglamentación contra incendios en edificios industriales.

4.8.11 Regulación de instalaciones radioléctricas

4.8.11.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 323.- Objeto. El objeto de este apartado de las normas es regular las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación en todo el término municipal, a fin de que su implantación se realice con todas las garantías urbanísticas, medioambientales y de seguridad y salubridad para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno.

Artículo 324.- Ámbito de aplicación. Están incluidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza las infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 GHz que se encuentren situadas en el término municipal, y concretamente, antenas e infraestructuras de telefonía móvil accesible al público y otros servicios de telefonía móvil; antenas e infraestructuras de radiodifusión y televisión, las instalaciones radioeléctricas de redes públicas fijas con acceso radio y radioenlaces.

Artículo 325.- Quedan excepcionadas de esta ordenanza:

- 1) Las antenas catalogadas de radioaficionados.
- 2) Las antenas pasivas de radiodifusión y televisión.
- 3) Las antenas emisoras de usuario para acceso a las redes públicas fijas y las antenas que constituyen microcélulas y picocélulas.
- 4) Los equipos y estaciones de telecomunicación para la defensa nacional, la seguridad pública y la protección civil, en las condiciones convenidas al efecto por el Ayuntamiento y el órgano titular.

4.8.11.2 PLANIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO

Artículo 326.- Obligación y objeto de la planificación.

- 1) Cada uno de los operadores que pretenda la instalación o modificación de las infraestructuras de telecomunicaciones a que se refiere el artículo 2.1 anterior estarán obligados a la presentación ante el Ayuntamiento de un plan de implantación que contemple el conjunto de todas sus instalaciones radioeléctricas dentro del término municipal.

- 2) No obstante, los operadores podrán presentar planes de implantación de desarrollo conjunto para ofrecer servicio a una determinada zona, tanto para el caso de tecnologías futuras, como en el de las actuales cuyo despliegue de red aún no haya sido acabado.
- 3) El Ayuntamiento, a la vista de los diferentes planes de implantación presentados por los operadores, podrá requerir la incorporación de criterios o medidas de coordinación y atenuación del impacto visual ambiental.
- 4) Dicho plan proporcionará la información necesaria para la adecuada integración de las instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza en la ordenación medioambiental y territorial, asegurando el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo 327.- Contenido del plan de implantación. El plan de implantación reflejará las ubicaciones de las instalaciones existentes y las áreas de búsqueda para aquéllas previstas y no ejecutadas. El plan estará integrado por la siguiente documentación:

- 1) Memoria con la descripción de los servicios prestados, las soluciones constructivas utilizadas y, al menos, las medidas adoptadas para la minimización del impacto paisajístico y medioambiental de las instalaciones previstas en el plan. A estos efectos, se justificara, con la amplitud suficiente, la solución adoptada y la necesidad de las instalaciones planteadas.
- 2) Título habilitante para la implantación de la red de telecomunicaciones.
- 3) Planos del esquema general del conjunto de las infraestructuras radioeléctricas, indicando las instalaciones existentes y las que se pretendan instalar, con localización en coordenadas UTM (coordenadas exactas para instalaciones existentes y coordenadas del centro del área de búsqueda para instalaciones no ejecutadas), código de identificación para cada instalación y cota altimétrica. Asimismo los planos deben incluir nombres de calles y números de policía.
- 4) Documentación técnica para cada instalación con descripción de los elementos y equipos que la integran y zona de servicio; localización del emplazamiento con la calificación urbanística del suelo, afecciones medioambientales y al patrimonio histórico-artístico; incidencia de los elementos visibles de la instalación sobre los elementos que se consideran protegidos y que afecten al paisaje o al entorno medioambiental en los supuestos en que la ubicación se realice en suelo no urbanizable; y posibilidad de uso compartido.
- 5) Programa de ejecución de las nuevas instalaciones y/o modificación de las existentes que incluirá, al menos, la siguiente información:
 - a) Calendario previsto de implantación de las nuevas instalaciones.
 - b) Fechas previstas de puesta en servicio.
 - c) Fechas previstas de retirada de instalaciones, para instalaciones que hayan quedado o queden en desuso.
- 6) Programa de mantenimiento de las instalaciones, especificando la periodicidad de las revisiones (al menos una anual) y las actuaciones a realizar en cada revisión.

La información gráfica ha de señalar los lugares de emplazamiento, con coordenadas UTM y sobre la cartografía siguiente:

- 1) A escala 1:25.000 para las instalaciones que se emplacen en la demarcación no urbana.
- 2) A escala 1:2.000 para las instalaciones que se emplacen en la demarcación urbana.

La documentación que integra el Plan de Implantación se presentará por triplicado en el Registro General de la Corporación.

Artículo 328.- Criterios para la elaboración del plan de implantación. Conforme a lo establecido en el RD 1066/2001, en la planificación de las instalaciones radioeléctricas, sus titulares deberán tener en consideración, entre otros criterios, los siguientes:

- 1) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.
- 2) En el caso de infraestructuras radioeléctricas sobre cubierta de edificios, sus titulares procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.

- 3) De manera particular, las condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deberán minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión cercanos a las áreas de influencia sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
- 4) En las instalaciones se deberá utilizar la solución constructiva que mejor contribuya a la minimización del impacto visual y medioambiental.

Artículo 329.- Efectos. La presentación del Plan de Implantación será condición indispensable para que el municipio otorgue las licencias pertinentes para el establecimiento de las instalaciones.

Artículo 330.- Actualización y modificación del plan de implantación. Las operadoras deberán comunicar las modificaciones del contenido del plan de implantación presentado, solicitando su actualización para poder proceder a hacer efectivos dichos cambios. En todo caso, las operadoras deberán adecuar el plan a la normativa que en cada momento sea de aplicación en esta materia.

4.8.11.3 LIMITACIONES Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Artículo 331.- Limitaciones de instalación. Todas las instalaciones radiolétricas se ajustarán en su implantación y funcionamiento a las siguientes limitaciones:

- 1) De salubridad. La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar con rigor la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y en particular:
 - a) No podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.
 - b) En las instalaciones de equipos pertenecientes a redes de telecomunicación se adoptarán las medidas necesarias para garantizar las debidas condiciones de seguridad y la máxima protección a la salud de las personas. En particular, estas medidas se extremarán sobre espacios sensibles tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.
- 2) Urbanísticas.
 - a) Con carácter general, se prohíbe la instalación en la fachada de los edificios de las infraestructuras radioeléctricas incluidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza, a excepción del cableado. Asimismo, su instalación sobre cubierta se realizará de forma que se reduzca su impacto visual sobre la vía pública.
 - b) Sin perjuicio de la normativa específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los bienes inmuebles de interés cultural declarados monumentos por la Ley del Patrimonio.
 - c) Se limitarán las instalaciones en los conjuntos histórico-artísticos, zonas arqueológicas y jardines declarados como bienes de interés cultural, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
 - d) Cualquier instalación que se solicite en un edificio protegido precisará del dictamen favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- 3) Uso compartido. El Ayuntamiento podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento para aquellas instalaciones que se ubiquen en terrenos de dominio público.

Artículo 332.- Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán, utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental, así como resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada.

Quando se trate de la utilización por diferentes operadores de una determinada ubicación, se procurará la menor separación entre las diferentes antenas y la mejor composición rítmica, para lograr la máxima integración en el paisaje urbano. La intervención del Ayuntamiento en este ámbito salvaguardará los principios de transparencia, proporcionalidad y no discriminación.

Artículo 333.- En las instalaciones de las infraestructuras radioeléctricas se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano, con las debidas condiciones de seguridad.

- 1) La climatización de cualquier recinto contenedor se efectuará de forma que los sistemas de refrigeración se sitúen en lugares no visibles y su funcionamiento se ajuste a las prescripciones establecidas por la vigente normativa de protección del medio ambiente urbano, según figura en estas normas.
- 2) La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubiquen.
- 3) Los contenedores se destinarán exclusivamente a albergar el equipamiento propio de las infraestructuras radioeléctricas. Si son visitables, dispondrán de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 0,80 x 1,90 m. de altura, que se abrirá en el sentido de la salida. En la proximidad de los contenedores, se situarán extintores portátiles de polvo polivalente o de anhídrido carbónico, cuya eficacia dependerá de las características de la instalación. Se dispondrá, como mínimo, de un extintor de eficacia 21-A y 113-B.
- 4) Las características y sistemas de protección de las infraestructuras radioeléctricas cumplirán lo establecido por la normativa específica de aplicación y por el planeamiento urbanístico y demás ordenanzas vigentes.

4.8.11.4 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS

Artículo 334.- La tramitación de las licencias de infraestructuras radioeléctricas en suelo rústico o suelo urbanizable no delimitado se realizará conforme al procedimiento de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León para los usos excepcionales en estas clases de suelo. En dicho trámite, el Ayuntamiento emitirá un dictamen sobre la solicitud de licencia, en el que hará constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre el medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas.

Artículo 335.- Además de la documentación requerida con carácter general por estas normas para la solicitud de licencias, se acompañará un proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional en el que se incluya, como mínimo, la siguiente documentación

- 1) Estudio de calificación ambiental que describa con detalle la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio natural exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, con indicación de los siguientes datos:
 - a) Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes en materia de salud ambiental.
 - b) Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
 - c) Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
 - d) Medidas correctoras que se proponen adoptar para eliminar dichos impactos y grado de eficacia previsto.
- 2) Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa de la localización y de la solución de instalación elegidas en la que se incluyan:
 - a) Fotomontajes:
 - i) Frontal de instalación (cuando fuese posible).
 - ii) Lateral derecho: desde la acera contraria de la vía, a 50 m. de la instalación.
 - iii) Lateral izquierdo: desde la acera contraria de la vía, a 50 m. de la instalación.
 - b) Si lo estimasen procedente los servicios técnicos municipales, deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde la perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.
- 3) Plano, a escala adecuada, de la localización de la instalación y del trazado cableado.
- 4) Descripción de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra las descargas eléctricas de origen atmosférico, así como de las de señalización y vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a la zona.
- 5) Referencia al plan de implantación previamente presentado que contemple las características de la instalación para la que se solicita la licencia, con expresión del código de identificación correspondiente.

- 6) Declaración responsable o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornamentación.
- 7) Acreditación de la presentación ante el ministerio competente del proyecto técnico necesario para la autorización por éste de las instalaciones radioeléctricas.

Artículo 336.- Para la concesión de las licencias será preceptivo el informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, de patrimonio histórico y estética urbana y, cuando proceda según la normativa sectorial aplicable, el informe de los órganos o instituciones competentes en materia de protección del patrimonio histórico-artístico natural.

La puesta en marcha de estas instalaciones, estará sometida a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de funcionamiento. Para la obtención de esta licencia el solicitante deberá acreditar la aprobación por el ministerio competente del correspondiente proyecto técnico y el informe favorable de la inspección realizada por el mismo ministerio.

Artículo 337.- No obstante lo anterior, en el caso de estaciones radioeléctricas de menos de 10 vatios de potencia y de estaciones de radioenlace que, conforme a lo previsto en esta ordenanza, precisen de licencia municipal, se aportará la siguiente documentación:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa de las obras e instalaciones con fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
- 2) Planos a escala adecuada de las obras y de las instalaciones, de la localización de la instalación en la construcción o en el edificio y del trazado del cableado.
- 3) Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

4.8.11.5 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Artículo 338.- Deber de conservación. Los titulares de las licencias, así como los propietarios de las instalaciones, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que contribuyan a minimizar el impacto ambiental y visual de las mismas.

Asimismo, tendrán que revisar las instalaciones anualmente, notificando al Ayuntamiento en el plazo de dos meses la acreditación de dicha revisión y aportando la siguiente documentación:

- 1) Certificación del cumplimiento de los niveles de emisión según los establecidos por el organismo competente.
- 2) Documentación gráfica del estado visual de la instalación.
- 3) Informe de afección de la instalación sobre la estructura del edificio que la soporta (en caso de instalaciones en edificios).
- 4) Plan de medidas correctoras de los problemas detectados.

Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que, en un plazo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad, adopten las medidas oportunas. En caso de urgencia, cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas habrán de adoptarse de forma inmediata. De no ser así, la instalación podrá ser retirada por los servicios municipales, a cargo del obligado.

Artículo 339.- En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el titular de la licencia o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, restaurando el estado anterior del terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación.

Además del titular de la licencia y del propietario de las instalaciones, serán responsables subsidiarios del cumplimiento de las obligaciones anteriores, a excepción del deber de revisión, el promotor de la obra o de la actividad, el que hubiere realizado la instalación y el propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se ubican.

4.8.11.6 RENOVACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Artículo 340.- Estarán sujetas a los mismos requisitos que la primera instalación la renovación o sustitución completa de una instalación y la reforma de las características de la misma que hayan sido determinantes para su autorización, así como la sustitución de alguno de sus elementos por otro de características diferentes a las autorizadas.

4.8.11.7 ORDENES DE EJECUCIÓN Y DISCIPLINA

Artículo 341.- Con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, el órgano competente del Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias, las cuales contendrán las determinaciones siguientes:

- 1) De los trabajos y obras a realizar para cumplir el deber de conservación de las infraestructuras radioeléctricas y de su instalación o, en su caso, de su retirada o de la de alguno de sus elementos.
- 2) Del plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado, que se fijará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de los trabajos a realizar.
- 3) La orden de ejecución determinará, en función de la entidad de las obras a realizar, la exigibilidad del proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

Artículo 342.- En caso de infracción y al margen de la sanción que en cada caso corresponda, la Administración municipal podrá disponer el desmontaje o retirada de las instalaciones, con reposición de las cosas a su estado anterior al de comisión de la infracción. De no ser ejecutada dicha orden por el responsable, se iniciará expediente de ejecución subsidiaria con repercusión de los gastos al interesado.

Las infraestructuras radioeléctricas instaladas sin licencia sobre suelo de uso o dominio público municipal, no necesitarán el requerimiento previo al responsable de la instalación y serán retiradas por el Ayuntamiento, con repercusión de los gastos al interesado, además de la imposición de las sanciones que correspondan.

Artículo 343.- Fianzas. El Ayuntamiento podrá exigir una fianza al titular de la instalación para cubrir la ejecución de todas las medidas de protección y de corrección que se impongan y el desmantelamiento de la misma.

4.9 ORDENACIÓN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

4.9.1 Ámbito de aplicación

Artículo 344.- Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que las normas así clasifican, delimitados en los planos de clasificación del suelo.

4.9.2 Categorías del suelo rústico

Artículo 345.- Las normas definen como suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de la urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- 1) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- 2) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- 3) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- 4) Los terrenos que, en función de la estrategia territorial adoptada, no han sido clasificados como urbanos o urbanizables y, por tanto, deben ser preservados del proceso urbanizador.

Artículo 346.- Las categorías de suelo rústico se ajustarán a lo prescrito en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, no pudiendo esta clase de suelo ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal y cinegético y, en general, a los vinculados a la utilización de los recursos naturales, con las excepciones previstas en la Ley.

Artículo 347.- A los efectos de estas normas, se establecen las siguientes categorías de suelo rústico:

- 1) **Suelo rústico común:** lo constituyen los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no disfrutan de ninguna cualidad específica que conlleve su inclusión en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.
- 2) **Suelo rústico de asentamiento tradicional:** los terrenos que se estima necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación del territorio que no se emplazan en suelo urbano, como el área de bodegas situado junto a la carretera a Valdecañas de Cerrato.
- 3) **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por las infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.
- 4) **Suelo rústico con protección cultural:** está constituido –en sus diversas categorías- por los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección. Se incluyen igualmente los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso, así como los terrenos que se estima necesario proteger por su contigüidad, cercanía o vinculación con los anteriores o por valores culturales acreditados, presentes o pasados.
- 5) **Suelo rústico con protección natural:** está constituido – en sus diversas categorías- por los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial, por los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas. Se incluyen también las vías pecuarias, excepto en sus tramos de suelo urbano o urbanizable, y los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental o por otros valores naturales acreditados, presentes o pasados

Artículo 348.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- 1) 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.
- 2) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 26 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas para cada uso o cada terreno.

Artículo 349.- En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanización o edificación total o parcial.

Artículo 350.- Distancias a vías públicas. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela de cualquier clase se sitúen a menos de 3,00 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviese definido, a 5,00 m. del eje de las citadas vías, sin perjuicio de que la legislación sectorial aplicable establezca una distancia superior.

Artículo 351.- Concepto de núcleo de población. Se entenderá que la agrupación de varias edificaciones constituye un núcleo de población cuando su proximidad proporciona la necesidad o conveniencia de dotarlas de servicios comunes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado propios de las zonas urbanas.

A los efectos de aplicación de la normativa que regula la edificación en suelo rústico, se establecen como condiciones objetivas que podrían dar lugar a la formación de un núcleo de población la concurrencia de una o más de las siguientes circunstancias:

- 1) Que la distancia entre dos edificaciones de carácter residencial o entre una edificación de carácter residencial y la línea que delimita el suelo urbano sea inferior a 100 m.
- 2) Que, aun superándose la distancia así establecida, un conjunto de más de tres viviendas tenga como acceso la misma vía rodada, con origen en la red viaria de carreteras o caminos existentes.

En cada parcela afectada por estas condiciones no se permitirá construir más que una vivienda. En todo caso el máximo de viviendas que se podrán construir en el término municipal bajo la aplicación de los parámetros de este artículo será de 5, siendo así que se deberán modificar los parámetros enunciados – en el sentido de hacerlos más restrictivos- si se pretendiese superar el precitado número de viviendas.

Artículo 352.- Condiciones estéticas generales en suelo rústico. Las construcciones e instalaciones de cualquier clase que se realicen en suelo rústico deberán adaptarse al entorno, tanto por la proporción y volumen edificado como por la composición y morfología de las edificaciones. Se evitará el uso de materiales disonantes y en todo caso se utilizarán elementos acordes con los modos de construcción tradicionales.

Artículo 353.- Condiciones estéticas para el vallado de terrenos en suelo rústico. Los vallados en suelo rústico tendrán la consideración de diáfanos, permitiéndose zócalos ciegos o de fábrica de una altura no superior a 0,50 m. El resto del vallado y hasta una altura máxima de 2,00 m. únicamente podrá realizarse con elementos vegetales, setos, cerrajería, mallas metálicas o similares, prohibiéndose los cerramientos ciegos de fábrica.

Artículo 354.- Condiciones estéticas de los paramentos de las edificaciones. En las edificaciones e instalaciones que se realicen en suelo Rústico predominará de modo general el uso de materiales tradicionales de acabado (ladrillos, piedras, revocos, tejas, etc.) y los paramentos se compondrán de modo que predomine el macizo sobre el vano y con huecos predominantemente de proporción vertical.

Artículo 355.- Autorización de uso en suelo rústico. El procedimiento de autorización de usos excepcionales en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Para dicho trámite se deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto correspondiente o, en su defecto, la documentación precisa para que se pueda apreciar con toda claridad las condiciones de situación, parcela, superficie, etc. del uso previsto.

4.9.3 Condiciones generales para su desarrollo

Artículo 356.- Para el desarrollo de las determinaciones de las normas en suelo rústico se podrán redactar, con carácter general, planes especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo rústico. Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y a las determinaciones de las normas para cada zona de ordenación.

4.9.4 Régimen de edificación y usos del suelo rústico

Artículo 357.- Se podrán autorizar los usos permitidos por las normas para cada una de las zonas de protección y ordenación delimitadas, con las condiciones establecidas en la ficha correspondiente.

Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con la protección establecida, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el art. 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

4.9.5 Derechos ordinarios en suelo rústico

Artículo 358.- Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

4.9.6 Carácter de las limitaciones de los usos

Artículo 359.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen estas normas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación de la condición de rústico de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4.9.7 Condiciones de los usos permitidos y autorizables en suelo rústico

Artículo 360.- Los usos excepcionales que puedan ser autorizados en las distintas categorías del suelo rústico, lo serán con sujeción a las condiciones reguladas en este apartado, para cada una de los derechos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 361.- Las condiciones de parcela que se establecen en cada uno de los usos permitidos y autorizables en suelo rústico lo son a los únicos efectos de considerar dichas parcelas como susceptibles de albergar el uso concreto, sin que de esas condiciones puedan derivarse posibilidad de parcelación o segregación por debajo de lo establecido en la legislación sectorial, con conformidad con lo prescrito en el artículo 53 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.9.7.1 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, PISCÍCOLA Y CINEGÉTICA

4.9.7.1.1 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS

Artículo 362.- Estas instalaciones o construcciones deberán ajustarse al destino y naturaleza de la finca, debiendo justificarse adecuadamente que –en caso de existir otras edificaciones o instalaciones en la finca- la nueva construcción o instalación no puede ser ubicada en ninguna de las existentes. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Casetas de aperos de labranza:
 - a) Parcela mínima: la U.M.C. o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
 - b) Superficie construida máxima: 10 m².
 - c) Altura máxima: 1 planta, con 3,00 m. de altura de cornisa y 4,50 m. de altura total.
 - d) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
- 2) Almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: la U.M.C. o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
 - b) Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre parcela neta (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
 - c) Ocupación en planta: 20% (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares -silos, etc.-, debidamente justificados en proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
 - f) Cuando estén vinculadas a explotaciones ganaderas se situarán al menos a 500 m. de cualquier punto del suelo urbano y al menos a 100 m. de cualquier otra instalación o edificación del mismo uso y distinta explotación.
- 3) Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación.

- a) Parcela mínima: la U.M.C. o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
- b) Superficie máxima construida: 250 m².
- c) Edificabilidad: 0,20 m²/m² sobre parcela neta (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
- d) Ocupación en planta: 20% (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
- e) Altura máxima: 2 plantas, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total.
- f) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
- g) Otras condiciones:
 - i) Se acreditará la necesidad de la vivienda para el funcionamiento de la explotación, admitiéndose únicamente la vivienda del titular o de guardería.
 - ii) La vivienda deberá englobarse en el volumen de la nave, construcción o instalación principal a que se vincula o, en caso contrario, no hallarse a más de 50 m. de la nave que constituye el uso principal.
 - iii) Serán de aplicación las normas generales del uso residencial.

Artículo 363.- Condiciones medioambientales. Se deberá aportar un estudio específico de la absorción de estiércol y decantación de purines, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En todo caso, estas actividades se tramitarán conforme a la legislación de prevención ambiental.

4.9.7.1.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

Artículo 364.- Estas instalaciones o construcciones deberán ajustarse al destino y naturaleza de la finca, debiendo justificarse adecuadamente que –en caso de existir otras edificaciones o instalaciones en la finca- la nueva construcción o instalación no puede ser ubicada en ninguna de las existentes. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: la U.M.C. o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
 - b) Edificabilidad: 100 m²/Ha. de suelo vinculada al uso.
 - c) Ocupación en planta: 10% sobre parcela neta (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares -silos, etc.-, debidamente justificados en Proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 5,00 m.
 - f) Estas edificaciones o instalaciones se situarán al menos a 300 m. de cualquier punto del suelo urbano y al menos a 100 m. de cualquier otra instalación o edificación del mismo uso y distinta explotación.

4.9.7.2 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 365.- Estas actividades cumplirán los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y en el R.D. 1994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural Afectado por Actividades Mineras y demás legislación específica que resulte de aplicación. En todo caso, la tramitación se hará de conformidad con lo prescrito en la legislación de prevención ambiental.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, y en lo posible de la capa vegetal y la flora. A tal fin, prestarán antes de inicio de la actividad la correspondiente fianza, por el 100% del importe de las medidas correctoras fijadas en el proyecto.

Artículo 366.- Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por la Comisión Territorial de Prevención Ambiental, debiendo ajustarse en todo caso a la legislación vigente en la materia. Para la concesión de dicha autorización, el proyecto incluirá un análisis de impacto ambiental que describirá las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

Artículo 367.- Edificaciones vinculadas a las actividades extractivas.

- 1) Almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: la U.M.C. o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
 - b) Edificabilidad: 100 m²/Ha. de suelo vinculada al uso.
 - c) Ocupación en planta: 5% sobre parcela neta (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares -silos, etc.-, debidamente justificados en Proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 25,00 m.
 - f) Estas edificaciones o instalaciones se situarán al menos a 1.000 m. de cualquier punto del suelo urbano y al menos a 300 m. de cualquier otra instalación o edificación del mismo uso y distinta explotación.

4.9.7.3 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL

4.9.7.3.1 EDIFICIOS E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE

Artículo 368.- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones de servicio y las áreas de descanso de las autopistas y autovías. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Edificaciones, almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: la U.M.C. o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
 - b) Edificabilidad: no se fija.
 - c) Ocupación en planta: no se fija.
 - d) Altura máxima: 2 plantas, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares -marquesinas, etc.-, debidamente justificados en Proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.

4.9.7.3.2 EDIFICIOS E INSTALACIONES DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN, TRANSPORTE, TRANSFORMACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE ENERGÍA

Artículo 369.- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la producción, transformación, distribución y suministro de energía en cualquiera de sus formas, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Edificaciones, almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: no se fija.
 - b) Edificabilidad: no se fija.
 - c) Ocupación en planta: no se fija..

- d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares -silos, aerogeneradores, etc.-, debidamente justificados en proyecto).
- e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
- f) Estas edificaciones o instalaciones –cuando no estén vinculadas al suelo urbano o a una edificación autorizable- se situarán al menos a 100 m. de cualquier punto del suelo urbano y de cualquier otra edificación.

4.9.7.3.3 EDIFICIOS E INSTALACIONES DESTINADAS A LA CAPTACION, DEPÓSITO, TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Artículo 370.- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua potable a la población, en cualquiera de sus formas, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Edificaciones, almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: no se fija.
 - b) Edificabilidad: no se fija.
 - c) Ocupación en planta: no se fija.
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares, debidamente justificados en proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.

4.9.7.3.4 EDIFICIOS E INSTALACIONES DESTINADOS AL SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 371.- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas al saneamiento y depuración de aguas residuales en cualquiera de sus formas, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Edificaciones, almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: no se fija.
 - b) Edificabilidad: no se fija.
 - c) Ocupación en planta: no se fija.
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares, debidamente justificados en proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
 - f) Otras condiciones:
 - i) Estas instalaciones o construcciones deberán emplazarse en lugares debidamente justificados y lo más alejados que resulte técnicamente posible del perímetro del suelo urbano.
 - ii) Se exigirá la plantación de una masa arbórea o arbustiva circundante de altura y espesor suficiente (6,00 m. de altura, 2,00 m. de espesor) para reducir el impacto visual, viniendo obligado el promotor al riego y mantenimiento.

4.9.7.3.5 EDIFICIOS E INSTALACIONES DESTINADAS A LA RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Artículo 372.- Corresponden a los edificios e instalaciones destinados a la recogida, clasificación y tratamiento de residuos de cualquier clase, incluidos los depósitos de vehículos fuera de uso y chatarra, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Edificaciones, almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: 20.000 m².

- b) Superficie construida máxima: 100 m².
- c) Altura máxima: 1 planta, con 3,00 m. de altura de cornisa y 4,50 m. de altura total.
- d) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 25,00 m.
- e) Otras condiciones:
 - i) Estas edificaciones o instalaciones se situarán al menos a 2.000 m. de cualquier punto del suelo urbano y a sotavento de los vientos dominantes.
 - ii) Se deberá garantizar un tratamiento controlado que impida la dispersión de los residuos en el terreno circundante, así como la filtración al terreno o a cursos de agua.
 - iii) Los vertederos de residuos sólidos, pastosos o líquidos, se situarán tras un adecuado estudio geológico de la idoneidad de su emplazamiento, e incluirán un estudio del impacto ambiental causado por la instalación.
 - iv) Se exigirá la plantación de una masa arbórea o arbustiva circundante de altura y espesor suficiente (6,00 m. de altura, 2,00 m. de espesor) para reducir el impacto visual, viniendo obligado el promotor al riego y mantenimiento.
 - v) Para su autorización debe garantizarse que su emplazamiento y características deben cumplir con lo previsto en la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos urbanos.
 - vi) Las solicitudes serán informadas por la Comisión Territorial de Prevención Ambiental, e incluirán proyectos de ejecución y de gestión de residuos.

4.9.7.3.6 EDIFICIOS E INSTALACIONES DESTINADAS A LAS TELECOMUNICACIONES

Artículo 373.- Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la emisión y distribución de señales radioeléctricas de cualquier clase y en cualquiera de sus formas, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Edificaciones, almacenes, instalaciones y naves:
 - a) Parcela mínima: no se fija.
 - b) Edificabilidad: 0,15 m²/m² sobre parcela neta.
 - c) Ocupación en planta: 15% sobre parcela neta (incluyendo todas las construcciones existentes o previstas sobre la parcela).
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 8,00 m. de altura de cornisa y 12,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares –repetidores, etc.-, debidamente justificados en proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 10,00 m.
 - f) Estas edificaciones o instalaciones se situarán al menos a 500 m. de cualquier punto del suelo urbano y al menos a 300 m. de cualquier otra edificación.

4.9.7.4 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES

Artículo 374.- Corresponden a edificaciones de uso y tipología tradicional en el núcleo, que han configurado formas consolidadas de ocupación del suelo y de uso del territorio. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Merenderos y bodegas.
 - a) Tipología: edificación o instalación aislada.
 - b) Parcela mínima: 20 m² o la existente en el momento de la aprobación de estas normas.
 - c) Superficie construida máxima: 50 m².
 - d) Altura máxima: 1 planta, con 3,00 m. de altura de cornisa y 4,50 m. de altura total.
 - e) Retranqueo mínimo a caminos y al dominio público: 3,00 m.
 - f) Tipología edificatoria: edificación aislada.
 - g) Otras condiciones:

- i) Uso exclusivo: esparcimiento privado y locales familiares de reunión, sin que puedan desarrollarse actividades comerciales, terciarias o asimilables.
- ii) Alineaciones: el Ayuntamiento replanteará sobre el terreno las alineaciones de edificación, asegurando el acceso a las fincas restantes.
- iii) Aprovechamiento del subsuelo: se prohíben expresamente los nuevos aprovechamientos del subsuelo no consolidados en la actualidad o que fueran obtenidos mediante nuevas excavaciones subterráneas.
- iv) Condiciones estéticas:
 - (1) Muros de cerramiento: revestidos con piedra natural o enfoscados.
 - (2) Cubierta: inclinada, acabada en teja cerámica. Se permitirá la cubrición del faldón de cubierta con tierra, a la manera tradicional de la zona.
 - (3) Fachadas: acabadas en materiales tradicionales (ladrillo, mampostería, enfoscados). El tamaño máximo de la puerta será de 1,20x2,20 m. las ventanas serán de una anchura máxima de 1,00 m.

4.9.7.5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Artículo 375.- Corresponden a edificaciones de uso residencial unifamiliar no vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. Dentro de este uso, se incluyen las siguientes construcciones con sus correspondientes condiciones y limitaciones:

- 1) Vivienda unifamiliar aislada.
 - a) Parcela mínima: 5.000 m².
 - b) Edificabilidad: superficie construida máxima de vivienda de 250 m².
 - c) Ocupación en planta: no se fija.
 - d) Altura máxima: 2 plantas, con 7,00 m. de altura de cornisa y 11,00 m. de altura total.
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
 - f) Otras condiciones:
 - i) Serán de aplicación las normas generales del uso residencial.
 - ii) Se cumplirán las condiciones generales para la no formación de núcleo de población.

4.9.7.6 OTROS USOS DOTACIONALES, COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 376.- Corresponde a edificaciones e instalaciones de uso dotacional, comercial, industrial y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. En suelo rústico, cuando así lo permitan las determinaciones de la clase de suelo de que se trate, podrán implantarse construcciones destinadas a uso dotacional con las siguientes condiciones:

- 1) Edificaciones e instalaciones.
 - a) Parcela mínima: no se fija.
 - b) Edificabilidad: no se fija.
 - c) Ocupación en planta: no se fija.
 - d) Altura máxima: 2 plantas, con 7,00 m. de altura de cornisa y 11,00 m. de altura total (se admitirá superar esta altura para elementos singulares, debidamente justificados en proyecto).
 - e) Retranqueo mínimo a dominio público y linderos: 3,00 m.
 - f) Otras condiciones:

- i) En cualquier caso, la edificación o instalación deberá resolver los accesos, el abastecimiento de agua potable, la evacuación de aguas residuales, y la dotación de energía eléctrica, estando todas estas actuaciones sujetas a Licencia Municipal, previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

4.9.7.7 CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 377.- Condiciones generales. Los campamentos de turismo cumplirán con lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982, en la O.M. de 28 de julio de 1966, en el Decreto 3787/1980, de 19 de diciembre y en la restante normativa estatal y autonómica que sea aplicable a la actividad.

Artículo 378.- Condiciones de emplazamiento. Los campamentos de turismo se situarán en todo caso fuera de zonas potencialmente inundables y con estricto cumplimiento de la vigente legislación de aguas. La distancia mínima entre dos instalaciones de este tipo será de 1.500 m.

Artículo 379.- Condiciones de acceso y aparcamiento. Se dispondrá de acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección. Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada cuatro usuarios de la instalación.

El viario interior permitirá el acceso a cada plaza a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m. para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. En todo caso, la existencia de viario o infraestructuras necesarias para estas instalaciones conferirá derechos de cambio en la clasificación del suelo.

La dimensión de los terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de al menos 25.000 m² de superficie. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 380.- Condiciones de las instalaciones y servicios. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana, con puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros sea inferior a 15 m.

Se dispondrán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica. Se exigirá la instalación de un sistema de depuración mediante un sistema adecuado, con las debidas garantías de conservación y funcionamiento.

Artículo 381.- Ninguna edificación podrá tener más de una planta y deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m. y de 15 m. a eje de caminos o vías de acceso. Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m. El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.

Artículo 382.- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%. Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m. de cualquier carretera y de 30 m. del camino de acceso.

4.9.7.8 REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES EXISTENTES

Artículo 383.- Este tipo de obras podrán autorizarse en suelo rústico común mediante el procedimiento establecido en el artículo 25.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, siempre que no estén declarados fuera de ordenación.

No se consideran fuera de ordenación las instalaciones deportivas, equipamientos o dotaciones públicas existentes en esta clase de suelo en el momento de la aprobación de estas normas Urbanísticas.

4.9.8 Suelo rústico común

4.9.8.1 RÉGIMEN DE USOS

Artículo 384.- El régimen de los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en el suelo rústico común será el que se recoge a continuación, según se regula en el artículo 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 385.- Usos permitidos. Son usos permitidos en esta clase de suelo:

- 1) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 2) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales el transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía, la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua, el saneamiento y depuración de aguas residuales, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones así como otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico.

Artículo 386.- Usos sujetos a autorización. Son usos sujetos a autorización en esta clase de suelo:

- 1) 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.
- 2) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- 3) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- 4) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 5) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, bien 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.

Artículo 387.- Usos prohibidos. Son usos prohibidos en esta clase de suelo todos los no citados en los dos artículos anteriores.

4.9.8.2 CONDICIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 388.- No se consideran fuera de ordenación las instalaciones deportivas, equipamientos o dotaciones públicas existentes en esta clase de suelo en el momento de la aprobación de estas normas.

4.9.9 Suelo rústico de asentamiento tradicional

Se incluye como suelo de asentamiento tradicional las áreas de bodega situadas en Hornillos de Cerrato al margen de la carretera de Valdecañas de Cerrato, y de acuerdo con la delimitación señalada en los documentos gráficos de estas normas.

4.9.9.1 RÉGIMEN DE USOS

Artículo 389.- El régimen de los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en el suelo rústico de Asentamiento Tradicional será el que se recoge a continuación, según se regula en el artículo 61 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 390.- Usos permitidos. Son usos permitidos en esta clase de suelo:

- 1) Construcciones e instalaciones propias del asentamiento, tal y como están reguladas en el apartado 4.9.7.4 de estas normas.

Artículo 391.- Usos sujetos a autorización. Son usos sujetos a autorización en esta clase de suelo:

- 1) Los que se acredite de forma fehaciente e inequívoca que guardan relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción a utilizar en propio asentamiento.

Artículo 392.- Usos prohibidos. Son usos prohibidos en esta clase de suelo todos los no citados en los dos artículos anteriores.

4.9.9.2 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 393.- No se permitirá la pavimentación de los espacios de acceso, ni las acometidas de agua potable y saneamiento, ni cualquier otra actuación de urbanización, debiendo preservarse la condición rústica de los terrenos.

4.9.10 Suelo rústico con protección de infraestructuras

Artículo 394.- Comprende las áreas grafiadas con esta protección en los planos de ordenación del proyecto y corresponde a los trazados y áreas de influencia de las carreteras de diversa titularidad, tendidos eléctricos u otras infraestructuras que atraviesan o se encuentran implantadas en el término municipal.

4.9.10.1 RÉGIMEN DE USOS

Artículo 395.- El régimen de los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en el suelo rústico con protección de infraestructuras será el que se recoge a continuación, según se regula en el artículo 63 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 396.- Usos permitidos. Son usos permitidos en esta clase de suelo:

- 1) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales el transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía, la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua, el saneamiento y depuración de aguas residuales, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones así como otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Artículo 397.- Usos sujetos a autorización. Son usos sujetos a autorización en esta clase de suelo:

- 1) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 2) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 3) Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, comerciales, industriales, y de almacenamiento, exclusivamente vinculados en estos casos a la conservación y servicio de las infraestructuras, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, bien 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.

Artículo 398.- Usos prohibidos. Son usos prohibidos en esta clase de suelo todos los no citados en los dos artículos anteriores y, en particular:

- 1) 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.
- 2) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- 3) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- 4) Otros usos comerciales, industriales y de almacenamiento, no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

4.9.10.2 RED DE CARRETERAS

Artículo 399.- El trazado de las carreteras de diversa titularidad que discurren por el término y su área de influencia a ambos lados, según las dimensiones de la legislación de carreteras vigente, se ha grafiado en los planos, clasificándolo como suelo rústico con protección de infraestructuras de carreteras (SR-Pl.c).

Artículo 400.- En los márgenes de la red de carreteras se establecen las zonas de dominio público, servidumbre y afección, de acuerdo con la Ley de Carreteras del Estado y la Ley de Carreteras de la Junta de Castilla y León. Dichas zonas están delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación y exteriormente por una línea situada a 3 m. para la zona de dominio público, y a 8 m. para la zona de servidumbre.

La línea límite de edificación se define con carácter general en el artículo 20 de la Ley de Carreteras de Castilla y León y está situada para las variantes o carreteras de circunvalación a 100 m. de la arista exterior de la calzada, para las autopistas, autovías y vías rápidas a 25 m., para las carreteras de la red regional básica a 25 m. y para el resto a 18 m. de la arista exterior de la calzada y para el resto.

Artículo 401.- Las actuaciones de edificación y uso del suelo en estos terrenos estarán sometidas a las condiciones generales del suelo rústico, a las normas de protección (apartado 4.8) y a las que correspondan por razón de la legislación sectorial que sea aplicable.

4.9.10.3 RED ELÉCTRICA

Artículo 402.- El trazado de la línea eléctrica de 110 KV y su área de influencia a ambos lados, según las dimensiones del Reglamento de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión, se ha grafiado en los planos, clasificándolo como suelo rústico con protección de infraestructuras eléctricas (SR-PI.e).

Las actuaciones de edificación y uso del suelo en estos terrenos estarán sometidas a las condiciones generales del suelo rústico, a las normas de protección (apartado 4.8) y a las que correspondan por razón de la legislación sectorial que sea aplicable.

4.9.10.4 GASODUCTO

Artículo 403.- El trazado del gaseoducto y su área de influencia a ambos lados, se ha grafiado en los planos, clasificándolo como suelo rústico con protección de infraestructuras de gas (SR-PI.g).

Las actuaciones de edificación y uso del suelo en estos terrenos estarán sometidas a las condiciones generales del suelo rústico, a las normas de protección (apartado 4.8) y a las que correspondan por razón de la legislación sectorial que sea aplicable.

4.9.11 Suelo rústico con protección natural

Artículo 404.- Comprende las áreas grafiadas con esta protección en los planos de ordenación del proyecto y corresponde a los terrenos cometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio. En éstos, se aplicará el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Comprende igualmente las áreas del término municipal que deben ser objeto de protección por contar con valores naturales, medioambientales o ecológicos. En estas áreas no se permitirá llevar a cabo actuaciones que lesionen el valor que se trata de proteger.

4.9.11.1 RÉGIMEN DE USOS

Artículo 405.- El régimen de los usos sujetos a autorización y prohibidos en el suelo rústico con protección natural será el que se recoge a continuación, según se regula en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 406.- Usos sujetos a autorización. Son usos sujetos a autorización en esta clase de suelo, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- 1) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 2) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales el transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía, la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua, el saneamiento y depuración de aguas residuales, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones así como otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- 3) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- 4) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 5) Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, bien 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

Artículo 407.- Usos prohibidos. Son usos prohibidos en esta clase de suelo todos los no citados en los dos artículos anteriores y, en particular:

- 1) 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.
- 2) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

4.9.11.2 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Artículo 408.- En suelo rústico con protección natural se establecen las siguientes categorías específicas, en cada una de las cuales –además de las condiciones generales de los usos señaladas anteriormente- serán de aplicación las condiciones particulares siguientes.

Artículo 409.- Suelo rústico con protección natural de vías pecuarias (SR-PN.vp). La protección que se establece para el trazado de las vías pecuarias que atraviesan el término tiene como objetivo el mantenimiento de las condiciones de uso y conservación de las mismas. Las actuaciones o construcciones que puedan afectar a las vías señaladas en los planos correspondientes serán objeto de autorización previa a la licencia por el organismo competente de la Junta de Castilla y León.

Artículo 410.- Suelo rústico con protección natural de cauces y riberas (SR-PN.cr). La protección que se establece para el discurso de los cauces públicos que atraviesan el término tiene como objetivo el mantenimiento del dominio público y la conservación del mismo. Las actuaciones o construcciones que puedan afectar a los cauces serán objeto de autorización previa a la licencia por el organismo de cuenca.

4.9.12 Suelo rústico con protección cultural

Artículo 411.- Comprende las áreas grafiadas con esta protección en los planos de ordenación del proyecto y corresponde a los terrenos cometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de protección del patrimonio. En éstos, se aplicará el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Comprende igualmente las áreas del término municipal que deben ser objeto de protección por contar con edificios o restos de edificaciones que presentan valores arquitectónicos, urbanísticos o de ocupación del territorio. En estas áreas no se permitirá llevar a cabo actuaciones que lesionen el valor que se trata de proteger.

4.9.12.1 RÉGIMEN DE USOS

Artículo 412.- El régimen de los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en el suelo rústico con protección cultural será el que se recoge a continuación, según se regula en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 413.- Usos sujetos a autorización. Son usos sujetos a autorización en esta clase de suelo, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- 1) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 2) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales el transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía, la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua, el saneamiento y depuración de aguas residuales, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones así como otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- 3) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- 4) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 5) Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, bien 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

Artículo 414.- Usos prohibidos. Son usos prohibidos en esta clase de suelo todos los no citados en los dos artículos anteriores y, en particular:

- 1) 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.
- 2) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

4.9.12.2 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

Artículo 415.- En suelo rústico con protección cultural se establecen las siguientes categorías específicas, en cada una de las cuales –además de las condiciones generales de los usos señaladas anteriormente- serán de aplicación las condiciones particulares siguientes.

Artículo 416.- Suelo rústico con protección cultural de yacimientos arqueológicos (SR-PC.y). Cualquier actuación sobre los terrenos así clasificados o situados a menos de 200 m. del perímetro exterior del yacimiento catalogado –tal y como se ha grafiado en los planos de las normas y en el catálogo arqueológico-, además de a las limitaciones generales del suelo rústico, a la autorización previa y vinculante del organismo correspondiente de la Junta de Castilla y León.

Artículo 417.- Suelo rústico con protección cultural de patrimonio edificado (SR-PC.e). Cualquier actuación sobre los terrenos así clasificados o situados a menos de 200 m. de éstos estará sometida, además de a las limitaciones generales del suelo rústico, a la autorización previa y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León.

4.10 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO

4.10.1 Condiciones para la edificación en suelo urbano

Artículo 418- Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que resulten incluidos en el perímetro señalado en la documentación gráfica de las presentes normas. Las parcelas de suelo urbano no podrán ser edificadas en tanto no adquieran la condición de solar en los términos del artículo siguiente.

Artículo 419- Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas aptas para la edificación que cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas de urbanización o, cuando menos, cuenten con acceso directo desde vial público pavimentado y con encintado de aceras.
- 2) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes conforme a lo establecido en los planos de ordenación de las normas.
- 3) Que cumplan las prescripciones generales y particulares que se fijan para cada área de ordenanza, según el lugar en que se encuentren.

Artículo 420- Podrá autorizarse la edificación en suelo urbano que no tenga la condición de solar en los términos exigibles, cuando se asegure por los propietarios la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, en las condiciones fijadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.10.2 Condiciones generales de la edificación en suelo urbano

Artículo 421.- Las condiciones de la edificación recogidas en los artículos siguientes son de aplicación en todo el suelo urbano, con las excepciones o restricciones recogidas en las ordenanzas particulares de zona. Serán de aplicación a las obras de nueva planta de cualquier clase y a las de reforma total o parcial y la reestructuración de las edificaciones.

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de condicionantes fijados en estas normas.

Artículo 422.- Se deberá proteger el carácter tradicional de la escena urbana y las formas de ocupación de suelo y el espacio que han sido tradicionales, dentro de las normales expectativas de crecimiento y sustitución natural del parque inmobiliario.

4.10.2.1 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 423.- Las condiciones estéticas son las que se imponen a las edificaciones o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la integración en el conjunto edificatorio al que pertenezca. Serán de aplicación en todo el suelo urbano, cualquiera que sea el uso o destino de las edificaciones.

Artículo 424.- Las obras de nueva planta y las reformas, ampliaciones o rehabilitaciones de edificios ya construidos deberán armonizar con el entorno, siempre que de éste se desprenda una cierta unidad tipológica y estética. Las construcciones en lugares próximos a edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. A tal efecto, se procurará respetar los volúmenes edificados, las alturas de forjados, las proporciones entre huecos y macizos y las propias proporciones de los huecos en sí, los materiales tradicionales y su utilización, así como se cuidará el diseño de los elementos sobresalientes de los edificios.

Artículo 425.- Las fachadas y cubiertas mantendrán las formas de composición tradicionales en el entorno, y su distribución de huecos será análoga a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo urbano.

Se autoriza únicamente la cubierta inclinada, con pendiente máxima del 50%. La iluminación del espacio bajo cubierta, caso de existir, se realizará con lucernarios situados en el plano del faldón de cubierta o con buhardillas al modo tradicional. Los materiales de acabado de la cubierta serán teja cerámica o de hormigón, en tonos rojos o marrones. En los edificios de uso industrial o agropecuario se permitirá la utilización de paneles metálicos o placas de fibrocemento, en tonos rojos o marrones.

Artículo 426.- El vallado de solares en suelo urbano se realizará con materiales perdurables similares a los de fachada (ladrillo, piedra, etc.) y con un tratamiento de acabado. La altura total de estos cerramientos estará comprendida entre 2,50 y 3,50 metros, pudiendo estar formados por zócalos ciegos y cierres metálicos o vegetales superiores.

Artículo 427.- La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta baja como en plantas de piso, se adecuará al entorno y será predominantemente vertical. En planta baja, se autoriza la apertura de huecos para acceso de vehículos, aun cuando no cumplan las prescripciones generales anteriores.

El acabado de las fachadas será de ladrillo cara vista, enfoscados, revocos, encalados o pintados en tonos grises, ocre, tierras, etc., y fábricas o aplacados de piedra.

Las carpinterías en fachadas serán de madera para barnizar, metálicas para pintar, PVC blanco o aluminio lacado blanco. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color. Las rejas en huecos de fachada se colocarán de modo que no sobresalgan de la línea de la fachada.

4.10.2.2 ÁREAS DE ORDENANZA

Artículo 428.- Las Normas Urbanísticas Municipales establecen para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

- 1) Ordenanza R1. Casco tradicional.
- 2) Ordenanza R2. Terminación de casco.
- 3) Ordenanza I. Industrial.
- 4) Ordenanza EQ. Equipamiento.
- 5) Ordenanza EL. Zonas verdes y espacios libres.

Las determinaciones para cada zona serán las que se recogen en las fichas correspondientes (página 137 y siguientes de estas normas).

5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

5.1 GENERALIDADES

Artículo 429.- Objeto. El objeto de este capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles en base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales ambientales, paisajísticos. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación urbanística y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

La entrada en vigor del catálogo implica para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de declaración de ruina, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

Artículo 430.- Ámbito. Las determinaciones del catálogo son de aplicación a todos los edificios y elementos incluidos en el mismo y que forman parte del término municipal. Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluido en las correspondientes fichas.

5.2 NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 431.- Se establecen tres niveles de protección, en cada uno de los cuales se regulan los cambios de uso y las obras a realizar.

- 1) Integral.
- 2) Ambiental.
- 3) Arqueológica.

5.2.1 Protección integral

Artículo 432.- Definición. Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Se aplica sobre todo los edificios y elementos arquitectónicos que posean declaración de Bien de Interés Cultural o sobre los que estén incoados o en tramitación los expedientes de declaración y a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significado cultural.

Artículo 433.- Obras permitidas. Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- 1) Conservación o mantenimiento.
- 2) Consolidación
- 3) Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas. La concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

5.2.2 Protección ambiental

Artículo 434.- Definición. Este nivel se aplica a elementos, edificios y conjuntos que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conformen áreas de calidad ambiental o reúnan constantes tipológicas interesantes.

Artículo 435.- Obras permitidas. Serán obras que tengan por objeto adecuar los edificios y elementos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- 1) Conservación o mantenimiento
- 2) Consolidación
- 3) Restauración
- 4) Rehabilitación
- 5) Reestructuración

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de reforma y/o ampliación, con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del catálogo.

5.2.3 Protección arqueológica

Artículo 436.- Este nivel se aplica a los elementos recogidos en el estudio arqueológico integrado en estas normas. Las condiciones de actuación y protección son las que se recogen en dicho documento.

5.3 ACTUACIONES EN ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 437.- Solicitud de licencia. Además de la documentación general establecida en las normas Generales, las solicitudes de licencia para todos los niveles de protección incluirán:

- 1) Levantamiento, a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
- 2) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, de su entorno y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- 3) Memoria justificativa y descriptiva de la oportunidad y conveniencia de las obras.
- 4) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones.

Artículo 438.- Autorización previa. Cualquier actuación sobre los edificios o elementos incluidos en el catálogo, en los niveles integral y estructural, así como en los Bienes de Interés Cultural, requerirá autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

5.4 CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 439.- Efectos de la catalogación. La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística obliga a proteger. Con base en la existencia de estos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (art. 247.2 de la Ley del suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del art. 11.2.a del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en el catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y demás normativa vigente relativa a esta materia.

Artículo 440.- Deber de conservación de los bienes catalogados. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística vigente, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

5.4.1 Conservación y expropiación forzosa

Artículo 441.- En aplicación de preceptuado en el Reglamento de Urbanismo, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

Artículo 442.- La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados, facultan al Ayuntamiento para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

5.4.2 Estado ruinoso de los bienes catalogados

Artículo 443.- Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- 1) Situación de ruina física irreparable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 60% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 60% y el total de las obras necesarias.
- 2) Coste de la reparación de los citados daños superior al 60% del valor actual del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 60% y el total del coste presupuestado.

Artículo 444.- El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 60%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas del expediente deberá acompañarse un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 60% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores (históricos, artísticos, etc.) distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará a la Comisión Territorial de Patrimonio, cuyo dictamen tendrá carácter vinculante.

Artículo 445.- La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente a la Comisión Territorial de Patrimonio que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 446.- La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo. La declaración de ruina, en los casos que proceda, no eximirá del cumplimiento tanto administrativo como civil de las obligaciones de conservación que correspondan al nivel de protección de los edificios.

5.5 MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO

Artículo 447.- El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia de estas normas para la inclusión de nuevas piezas (edificios o elementos), exclusión de las ya catalogadas o modificación de las condiciones de protección, siguiendo los trámites establecidos en la vigente legislación de patrimonio.

Artículo 448.- Inclusiones. Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que el Ayuntamiento designe indicando las características del edificio, conjunto edificado o elemento que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 449.- Exclusiones. Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad solicitud al respecto, firmada por un técnico competente con la justificación de las razones que la sustenten. Dicha solicitud –previo informe de los servicios técnicos municipales- será aprobada, si procede, por el Ayuntamiento y elevada a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

Artículo 450.- Modificación de las condiciones de protección. Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

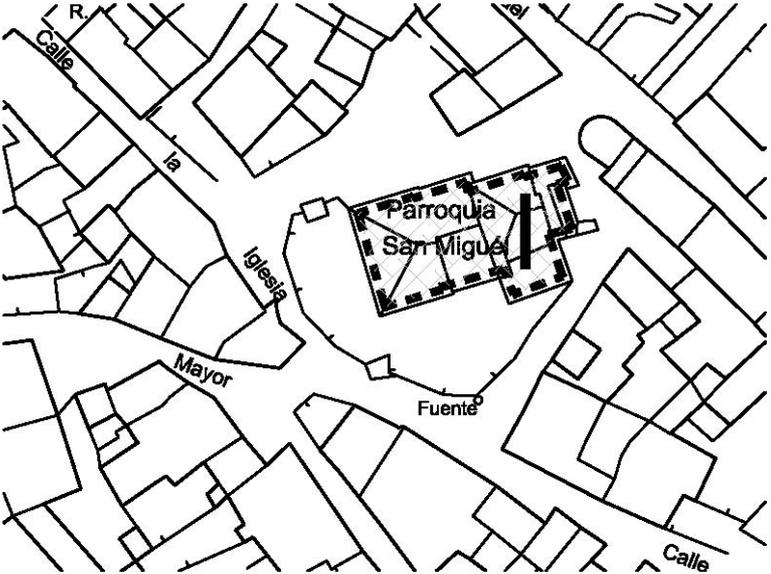
5.6 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 451.- Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondientes a la zona de ordenanza donde se encuentren.

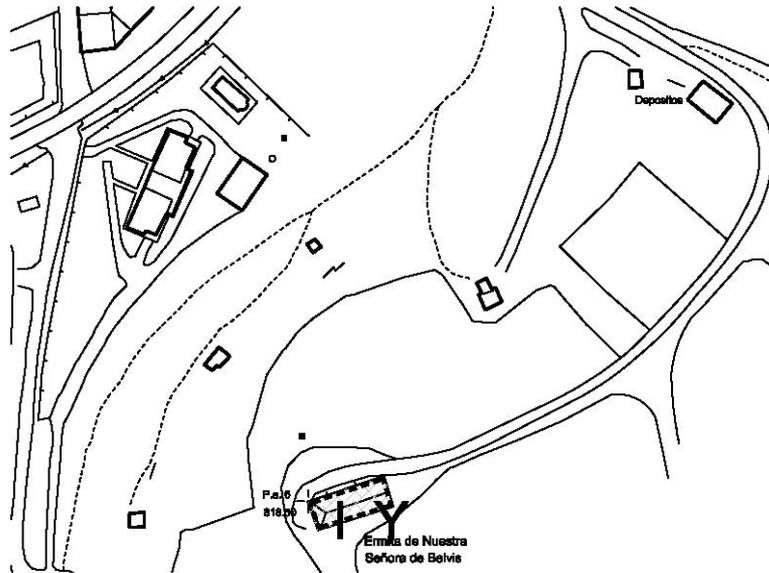
Artículo 452.- Si la protección de un edificio exigiese la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde ésta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

Artículo 453.- En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas respetando las condiciones de composición que aparecen en la ficha.

5.7 ELEMENTOS DEL CATÁLOGO

Localización:	
	
Descripción del elemento:	Iglesia de San Miguel (fábrica de sillería, torre y portada).
Catalogación:	Protección integral.

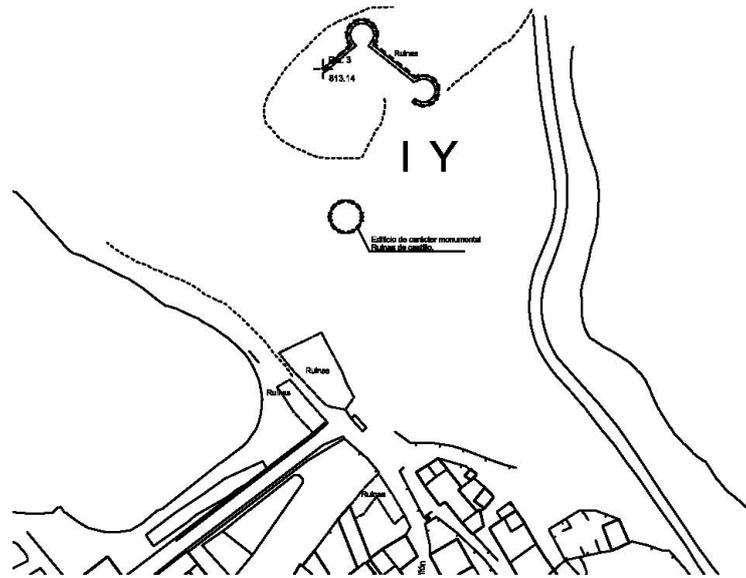
Localización:



Descripción del elemento: Ermita de Ntra. Sra. de Belvis (fábrica de sillería y portada)

Catalogación: Protección integral.

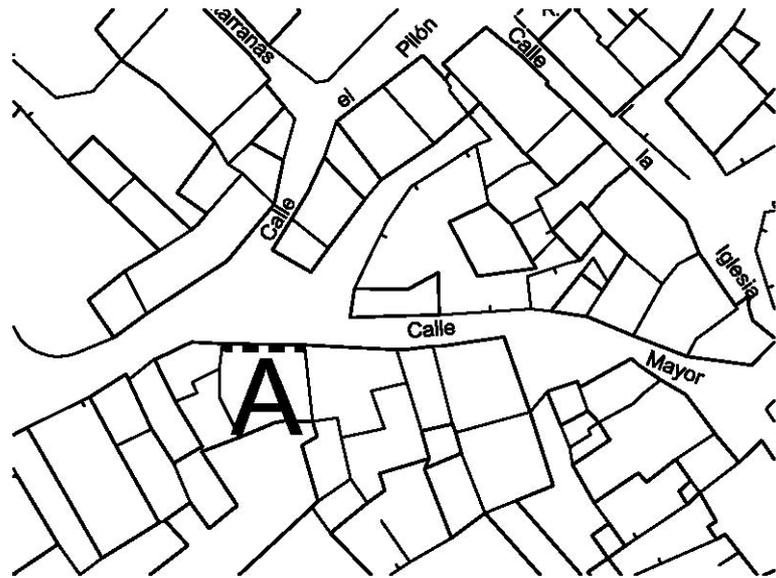
Localización:



Descripción del elemento: Castillo de los Enríquez (fábrica de sillería y torreones).

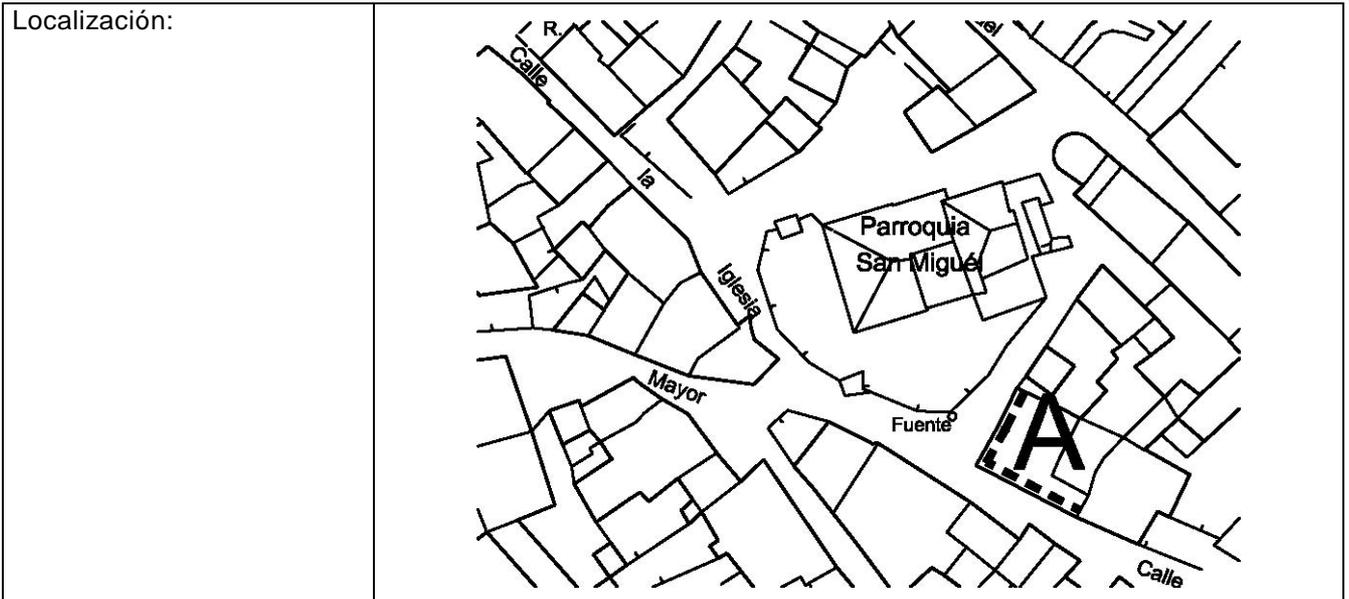
Catalogación: Protección integral.

Localización:



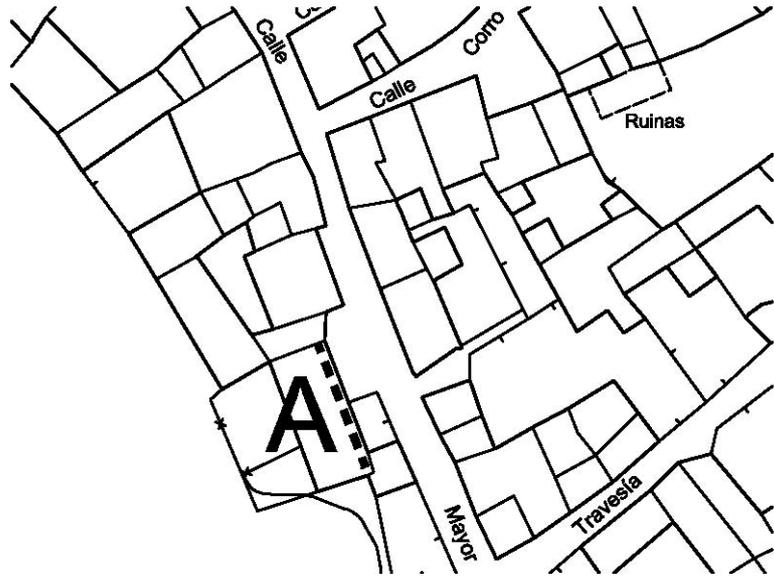
Descripción del elemento: C/ Mayor, 9 (paños de fábrica de mampostería).

Catalogación: Protección ambiental.



Descripción del elemento:	C/ Iglesia, 16 (fábrica de mampostería).
Catalogación:	Protección ambiental

Localización:



Descripción del elemento: C/ Mayor, 7 (fábrica de mampostería).

Catalogación: Protección ambiental

Localización:



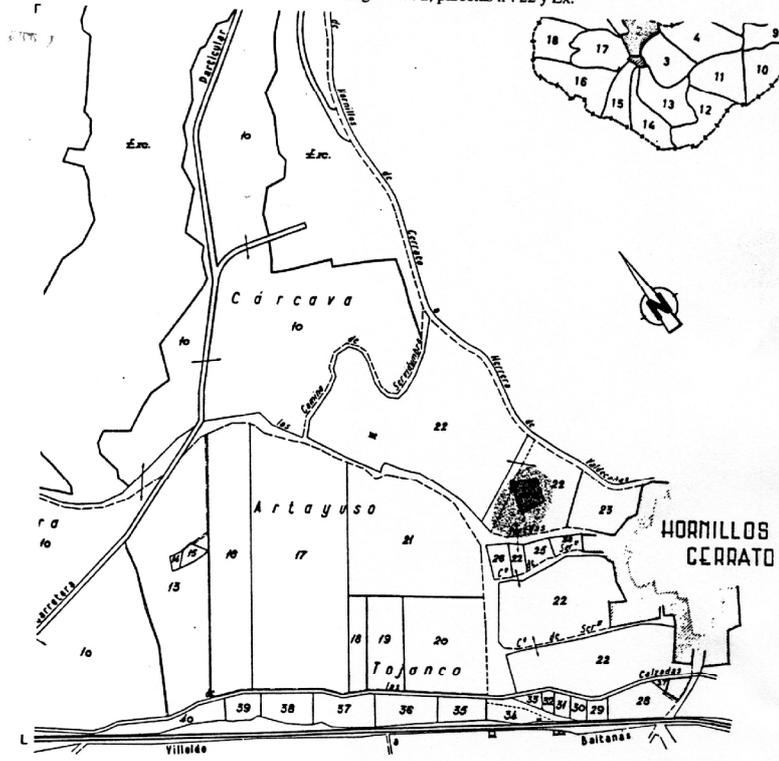
Referencia: 34-087-0001-01

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORN. DE CERRATO
Localidad: HORN. DE CERRATO

Nombre del yacimiento: CASTILLO DE LOS ENRIQUEZ

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: PLANO PARCELARIO, CROQUIS, ETC.
Plano de Concentración Parcelaria: Polígono nº: 2, parcelas nº: 22 y Ex.



Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Castillo de los Enríquez".
Catalogación:	Protección arqueológica-

Localización:



Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

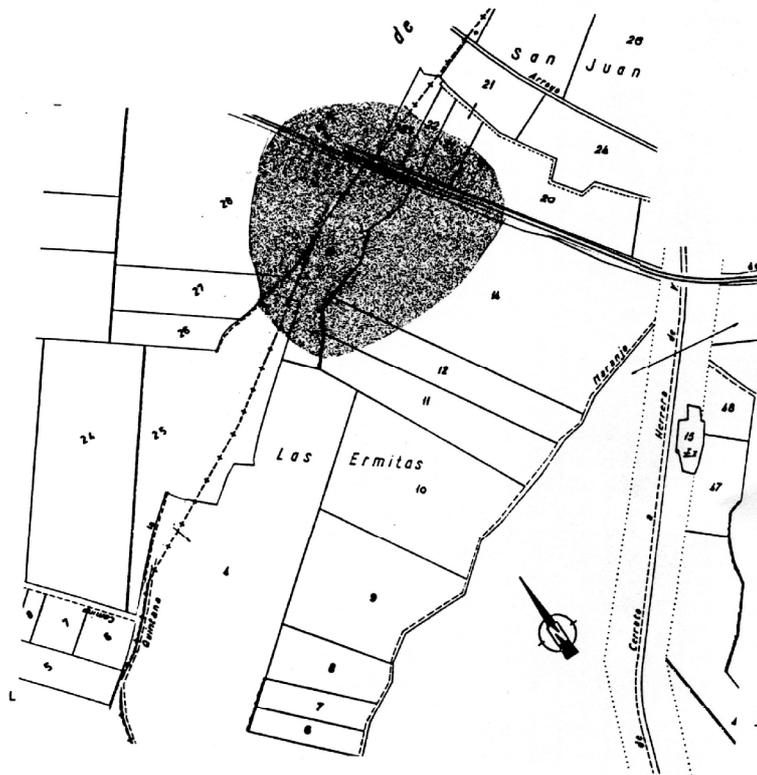
Referencia: 34-087-0001-02

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORN. DE CERRATO
Localidad: HORN. DE CERRATO

Nombre del yacimiento: VALDECAÑUELAS/LAS ERMITAS

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: PLANO PARCELARIO, CROQUIS, ETC.
Plano de Concentración Parcelaria: Polígono nº: 5, parcelas nº: 11-14.



Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Valdecañuelas Las Ermitas".
Catalogación:	Protección arqueológica.

Localización:



Junta de Castilla y León

Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

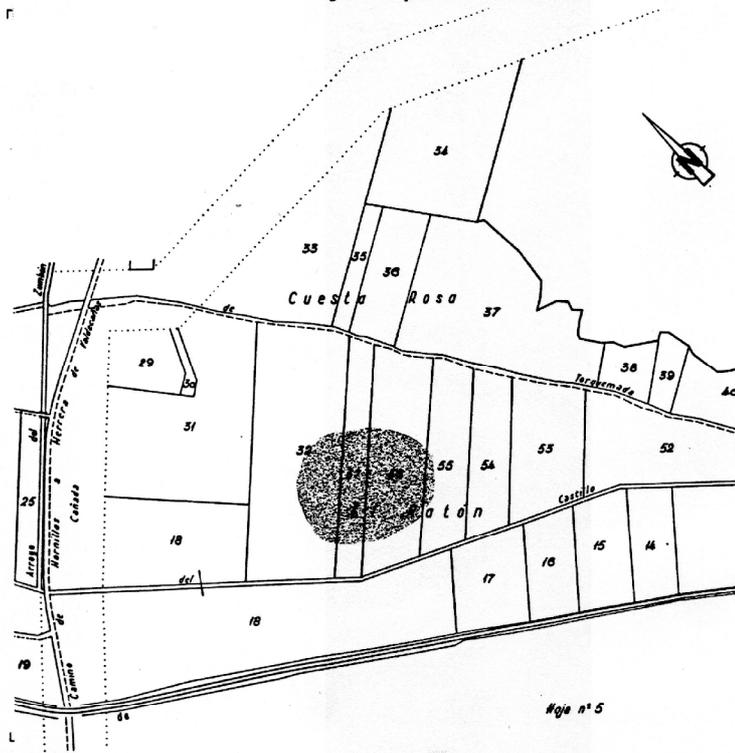
Referencia: 34-087-0001-03

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORN. DE CERRATO
Localidad: HORN. DE CERRATO

Nombre del yacimiento: VALDECAÑUELAS/EL RATÓN

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: PLANO PARCELARIO, CROQUIS, ETC.
Plano de Concentración Parcelaria: Polígono nº: 6, parcelas nº: 32, 55-57.



Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Valdecañuelas El Ratón".
Catalogación:	Protección arqueológica.

Localización:



Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

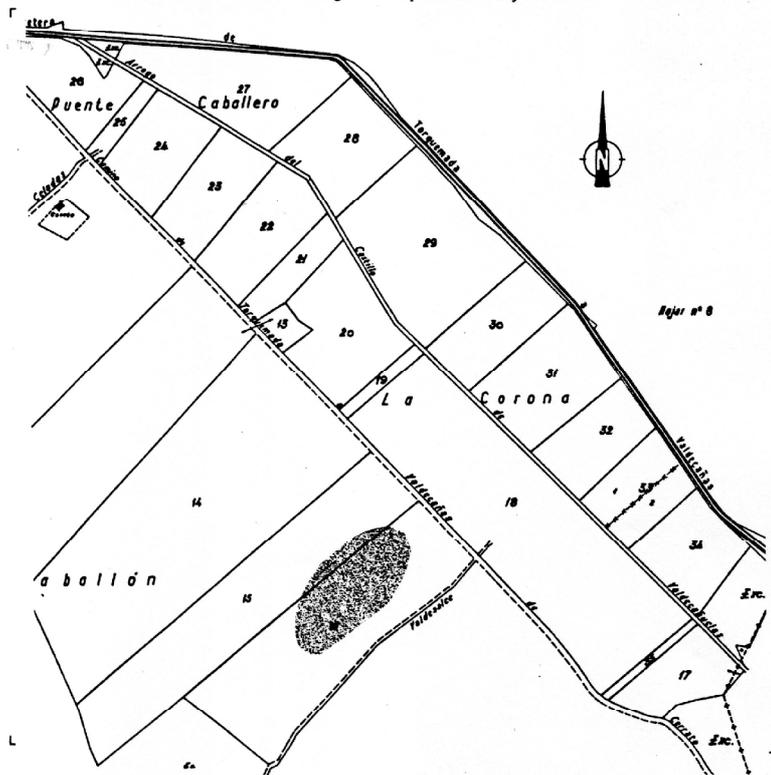
Referencia: 34-087-0001-04

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORN. DE CERRATO
Localidad: HORN. DE CERRATO

Nombre del yacimiento: VALDECABALLÓN

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: PLANO PARCELARIO, CROQUIS, ETC.
Plano de Concentración Parcelaria: Polígono nº: 9, parcelas nº: 15 y 16.



Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Valdecaballón".
Catalogación:	Protección arqueológica.

Localización:



Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

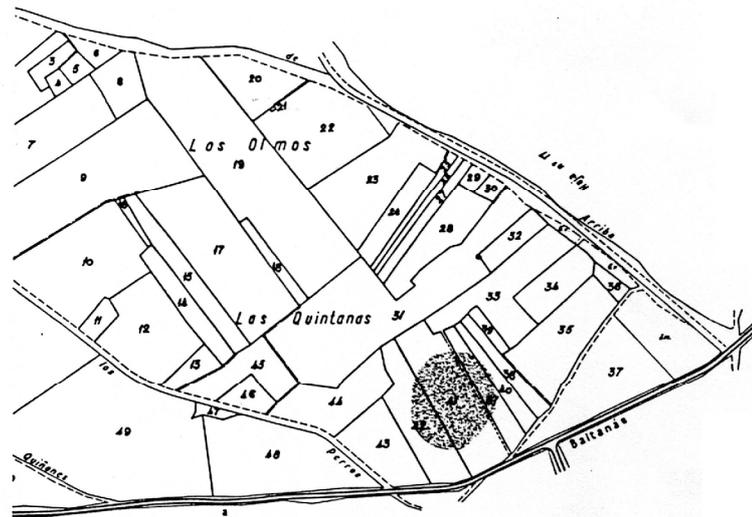
Referencia: 34-087-0001-05

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORN. DE CERRATO
Localidad: HORN. DE CERRATO

Nombre del yacimiento: LAS QUINTANAS

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: PLANO PARCELARIO, CROQUIS, ETC.
Plano de Concentración Parcelaria: Polígono nº: 15, parcelas nº: 40-42 y 87.



Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Las Quintanas".
Catalogación:	Protección arqueológica.

Localización:



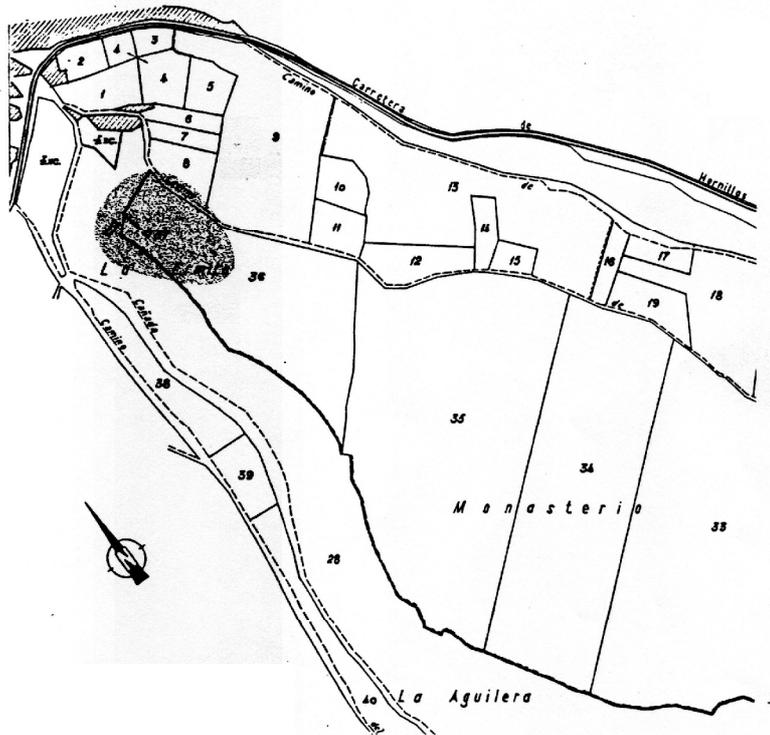
Referencia: 34-087-0001-06

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORN. DE CERRATO
Localidad: HORN. DE CERRATO

Nombre del yacimiento: MONTERIO. DE NTRA. SRA. DE BELVIS

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: PLANO PARCELARIO, CROQUIS, ETC.
Plano de Concentración Parcelaria: Polígono nº: 13, parcelas nº: 8, 28, 36 y 37.



Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Monasterio de Ntra. Sra. de Belvis".
Catalogación:	Protección arqueológica.

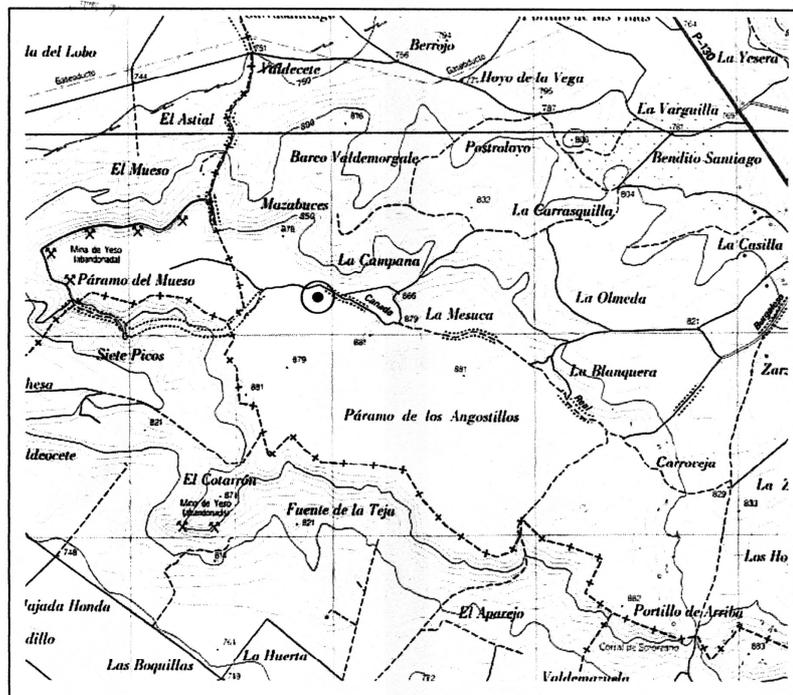
Localización:



INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORNILLOS DE CERRATO
Localidad: HORNILLOS DE CERRATO
Yacimiento: PÁRAMO DE ANGOSTILLOS (H.A.)

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: Plano topográfico.



M.T.N. E: 1/25.000 Hoja Nº 312-II (Baltanás)

Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "Páramo de Angostillos".
Catalogación:	Protección arqueológica.

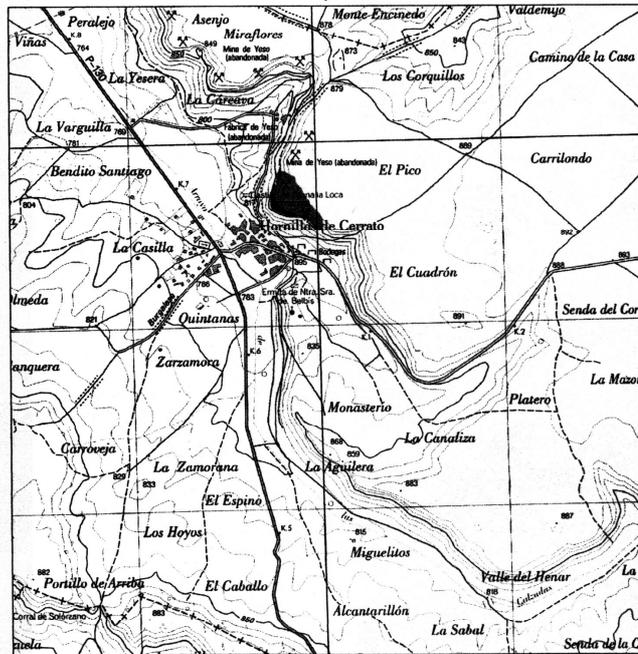
Localización:



INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: PALENCIA
Municipio: HORNILLOS DE CERRATO
Localidad: HORNILLOS DE CERRATO
Yacimiento: EL PICO

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: Plano topográfico



M.T.N. E: 1/25.000 N° 312-II (Baltanás).

■ Área de concentración ■ Área de dispersión

Descripción del elemento:	Yacimiento arqueológico "El Pico".
Catalogación:	Protección arqueológica.

6. FICHAS DE ORDENANZA

6.1 ORDENANZA R1. CASCO TRADICIONAL

Corresponde de modo general a las manzanas tradicionales del Casco urbano. Se deberá proteger el carácter tradicional de la escena urbana y las formas de ocupación de suelo y el espacio que han sido tradicionales, dentro de las normales expectativas de crecimiento y sustitución natural del parque inmobiliario.

Zona de ordenanza:	R1. Casco tradicional
Tipología:	Vivienda unifamiliar o colectiva
Condiciones de uso	
<i>Uso característico:</i>	Residencial, en categorías 1, 2 y 3.
<i>Usos compatibles:</i>	Terciario, comercial y de servicios en todas su clases y categorías. Industrial, de almacenes y talleres. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil. Agropecuario: Categoría 2, categoría 3 únicamente en situación 1. Los usos agropecuarios de categoría 3 que pudieran encontrarse en situaciones 2 y 3 se declaran expresamente fuera de ordenación. Dotacional y de equipamiento. Espacios libres y zonas verdes. Bodegas. Servicios urbanos e infraestructuras.
<i>Usos prohibidos:</i>	Agropecuario: categoría 1, categoría 3 en situaciones 2 y 3.
Condiciones de volumen	
<i>Disposición de la edificación:</i>	Entre medianeras, con el frente de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, salvo para las parcelas de superficie superior a 300 m ² y de frente de fachada a vía pública superior a 12 m., en las que podrá optarse por la edificación dispuesta libremente en parcela. En ambos casos, en la parte de frente de parcela que no se ocupe por edificación deberá necesariamente —y de manera simultánea a la edificación— materializarse la alineación oficial con un cerramiento de características según el artículo 426, similar al utilizado en la edificación y, en caso de incluir un portón de acceso, se deberá ajustar a las condiciones establecidas para los huecos de fachadas y las carpinterías.
<i>Número de plantas:</i>	Dos (baja + 1).
<i>Altura máxima:</i>	7,00 m.
<i>Alineaciones:</i>	Según plano de alineaciones.
<i>Retranqueos:</i>	No se fijan retranqueos obligatorios. Cuando la edificación no se adose a alguno de los linderos, deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 m., siendo esta condición igual para cualquiera de los linderos de la parcela.
<i>Fondo edificable:</i>	En planta baja: la totalidad del solar, siempre que se respeten los derechos de los predios colindantes. En plantas de piso: 15,00 m.

<i>Edificabilidad neta sobre parcela:</i>	1,8 m ² /m ² .
<i>Superficie ocupable de parcela neta:</i>	En planta baja: 100%. En plantas de piso: 80%.
Condiciones de Parcelación	
<i>Aplicación:</i>	Estas condiciones serán aplicables a las segregaciones de las parcelas existentes en otras. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes y registradas a la entrada en vigor de estas normas.
<i>Superficie mínima:</i>	70,00 m ²
<i>Fachada mínima:</i>	6,00 m.
<i>Fondo mínimo:</i>	10,00 m.
Condiciones Estéticas	
<i>Cubierta:</i>	Se autoriza únicamente la cubierta inclinada con acabado de teja cerámica en tonos rojos y ocre . Se prohíben los quiebros en el faldón de cubierta, las cubiertas planas y las mansardas.
<i>Fachadas:</i>	El acabado de las fachadas será de ladrillo cara vista, enfoscados, revocos, encalados o pintados en tonos grises, ocre, tierras, etc., y fábricas o aplacados de piedra caliza. Se prohíbe el acabado de fachadas con bloque de hormigón visto y la utilización de plaquetas cerámicas en aplacados de fachada.
<i>Carpinterías:</i>	Las rejas en huecos de fachada se diseñarán según los modos tradicionales y se colocarán de modo que no sobresalgan de la línea de la fachada.
<i>Otros:</i>	En voladizos de miradores, balcones y aleros y cornisas se prohíbe el vuelo del canto del forjado en todo su espesor. El espesor máximo del vuelo será de 0,20 m., incluido el pavimento o revestimiento en su caso.

6.2 ORDENANZA R2. TERMINACIÓN DE CASCO

Corresponde a las áreas periféricas del casco tradicional y zonas de expansión.

Zona de ordenanza:	R2. Terminación de casco
Tipología:	Vivienda unifamiliar o colectiva
Condiciones de uso	
<i>Uso característico:</i>	Residencial, en categorías 1, 2 y 3.
<i>Usos compatibles:</i>	Terciario, comercial y de servicios en todas su clases y categorías. Industrial, de almacenes y talleres. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil. Agropecuario: categoría 2, categoría 3 únicamente en situación 1. Los usos agropecuarios de categoría 3 que pudieran encontrarse en situaciones 2 y 3 se declaran expresamente fuera de ordenación. Dotacional y de equipamiento. Espacios libres y zonas verdes. Bodegas. Servicios urbanos e infraestructuras.
<i>Usos prohibidos:</i>	Agropecuario: categoría 1, categoría 3 en situaciones 2 y 3.
Condiciones de volumen	
<i>Disposición de la edificación:</i>	Edificación dispuesta libremente en parcela. En la parte de frente de parcela que no se ocupe por edificación deberá necesariamente —y de manera simultánea a la edificación— materializarse la alineación oficial con un cerramiento de características según el artículo 426 , similar al utilizado en la edificación y, en caso de incluir un portón de acceso, se deberá ajustar a las condiciones establecidas para los huecos de fachadas y las carpinterías.
<i>Número de plantas:</i>	Dos (baja + 1).
<i>Altura máxima:</i>	7,00 m.
<i>Alineaciones:</i>	Según plano de alineaciones.
<i>Retranqueos:</i>	No se fijan retranqueos obligatorios. Cuando la edificación no se adose a alguno de los linderos, deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 m., siendo esta condición igual para cualquiera de los linderos de la parcela.
<i>Fondo edificable:</i>	En planta baja: la totalidad del solar, siempre que se respeten los derechos de los predios colindantes. En plantas de piso: 15,00 m.
<i>Edificabilidad neta sobre parcela:</i>	1,2 m ² /m ² .
<i>Superficie ocupable de parcela neta:</i>	60%
Condiciones de parcelación	
<i>Aplicación:</i>	Estas condiciones serán aplicables a las segregaciones de las parcelas existentes en otras. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes y registradas a la entrada en vigor de estas normas.
<i>Superficie mínima:</i>	150,00 m ²

<i>Fachada mínima:</i>	10,00 m.
<i>Fondo mínimo:</i>	12,00 m.
Condiciones estéticas	
<i>Cubierta:</i>	Se recomienda la utilización de cubiertas inclinadas. El acabado de los faldones de cubierta será de teja, permitiéndose el uso de chapas o placas de fibrocemento en tonos rojos y ocre en edificios de uso no residencial.
<i>Fachadas:</i>	El acabado de las fachadas será preferentemente de ladrillo cara vista, enfoscados, revocos, encalados o pintados en tonos grises, ocre, tierras, etc., y fábricas o aplacados de piedra caliza.
<i>Carpinterías:</i>	Las rejas en huecos de fachada se colocarán de modo que no sobresalgan de la línea de la fachada.
<i>Otros:</i>	En todo caso serán de aplicación las condiciones estéticas generales del artículo 423.

6.3 ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO

Corresponde a las zonas del suelo urbano en las que se implantan edificios o instalaciones de equipamiento o dotacionales al servicio de la colectividad.

Zona de ordenanza:	EQ. Equipamiento
Tipología:	Equipamientos y dotaciones
Condiciones de uso	
<i>Uso característico:</i>	Dotacional y de equipamiento.
<i>Usos compatibles:</i>	Residencial, en categoría 1 únicamente al servicio de guardería de la actividad principal, y en categoría 3. Terciario, comercial y de servicios en todas su clases y categorías. Industrial, de almacenes y talleres. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil (sólo al servicio de la actividad principal). Espacios libres y zonas verdes. Servicios urbanos e infraestructuras.
<i>Usos prohibidos:</i>	Resto de usos.
Condiciones de volumen	
<i>Disposición de la edificación:</i>	Edificación dispuesta libremente en parcela.
<i>Número de plantas:</i>	Dos (baja + 1).
<i>Altura máxima:</i>	7,00 m.
<i>Alineaciones:</i>	Según plano de alineaciones.
<i>Retranqueos:</i>	No se fijan retranqueos obligatorios. Cuando la edificación no se adose a alguno de los linderos, deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 m., siendo esta condición igual para cualquiera de los linderos de la parcela.
<i>Fondo edificable:</i>	En planta baja: la totalidad del solar, siempre que se respeten los derechos de los predios colindantes. En plantas de piso: 20,00 m.
<i>Edificabilidad neta sobre parcela:</i>	1,8 m ² /m ² .
<i>Superficie ocupable de parcela neta:</i>	100%
Condiciones de parcelación	
<i>Aplicación:</i>	Estas condiciones serán aplicables a las segregaciones de las parcelas existentes en otras. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes y registradas a la entrada en vigor de estas normas.
<i>Superficie mínima:</i>	150,00 m ²
<i>Fachada mínima:</i>	10,00 m.
<i>Fondo mínimo:</i>	12,00 m.
Condiciones estéticas	
<i>Otros:</i>	En este área no serán de aplicación las condiciones estéticas generales del artículo 423.

6.4 ORDENANZA I. INDUSTRIAL

Corresponde a las zonas del suelo urbano en las que se implantan edificios o instalaciones de tipo industrial.

Zona de ordenanza:	I. Industrial
Tipología:	Industrial
Condiciones de uso	
<i>Uso característico:</i>	Industrial, de almacenes y talleres.
<i>Usos compatibles:</i>	Residencial, en categoría 1 únicamente al servicio de guardería de la actividad principal. Terciario, comercial y de servicios en todas su clases y categorías. Industrial, de almacenes y talleres. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil. Espacios libres y zonas verdes. Servicios urbanos e infraestructuras.
<i>Usos prohibidos:</i>	Resto de usos.
Condiciones de volumen	
<i>Disposición de la edificación:</i>	Edificación dispuesta libremente en parcela.
<i>Número de plantas:</i>	Tres (baja + 2).
<i>Altura máxima:</i>	10,00 m. Esta altura se podrá superar excepcionalmente en elementos singulares o característicos de la instalación, previa justificación en el proyecto.
<i>Alineaciones:</i>	Según plano de alineaciones.
<i>Retranqueos:</i>	Mínimo de 3,00 m. a todos los linderos.
<i>Fondo edificable:</i>	No se fija.
<i>Edificabilidad neta sobre parcela:</i>	2,00 m ² /m ² .
<i>Superficie ocupable de parcela neta:</i>	80%.
Condiciones de parcelación	
<i>Aplicación:</i>	Estas condiciones serán aplicables a las segregaciones de las parcelas existentes en otras. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes y registradas a la entrada en vigor de estas normas.
<i>Superficie mínima:</i>	1.000 m ²
<i>Fachada mínima:</i>	20,00 m.
<i>Fondo mínimo:</i>	25,00 m.
Condiciones estéticas	
<i>Otros:</i>	En este área no serán de aplicación las condiciones estéticas generales del artículo 423.

6.5 ORDENANZA EL. ESPACIOS LIBRES

Corresponde a las zonas del suelo urbano destinadas a uso y dominio público que se delimitan en los planos y otras destinadas a zonas verdes, parques, jardines, etc.

Zona de ordenanza:	EL. Espacios libres
Tipología:	Espacios libres y zonas verdes
Condiciones de uso	
<i>Uso característico:</i>	Espacios libres y zonas verdes.
<i>Usos compatibles:</i>	Dotacional y de equipamiento (al aire libre y sin edificación). Servicios urbanos e infraestructuras.
<i>Usos prohibidos:</i>	Resto de usos.
Condiciones de volumen	
<i>Disposición de la edificación:</i>	En el presente área únicamente se podrán disponer pérgolas, kioscos, templetos y pequeñas construcciones no permanentes (graderíos para espectáculos, etc.), así como los elementos precisos de mobiliario urbano
<i>Número de plantas:</i>	1 (baja).
<i>Altura máxima:</i>	3,00 m.
<i>Alineaciones:</i>	Libres.
<i>Retranqueos:</i>	Mínimo de 3,00 m. a todos los linderos.
<i>Fondo edificable:</i>	no se fija.
<i>Edificabilidad neta sobre parcela:</i>	0,00 m ² /m ² .
<i>Superficie ocupable de parcela neta:</i>	5%.
Condiciones de parcelación	
<i>Aplicación:</i>	Estas condiciones serán aplicables a las segregaciones de las parcelas existentes en otras.
<i>Superficie mínima:</i>	1.000 m ²
<i>Fachada mínima:</i>	20,00 m.
<i>Fondo mínimo:</i>	25,00 m.
Condiciones estéticas	
<i>Otros:</i>	En este área no serán de aplicación las condiciones estéticas generales del artículo 423.

7. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

7.1 FICHA DEL SECTOR SE-1R

El sector se desarrollará mediante un plan parcial que establezca de manera coherente y unitaria la ordenación pormenorizada de los terrenos objeto del planeamiento (alineaciones, rasantes, normas de edificación, determinación y localización de las zonas de cesión y de las reservas de suelo, usos específicos para éstas, etc.).

Ficha del sector SE-1.R

Calificación:	<i>Residencial</i>
Uso predominante:	<i>Residencial.</i>
Planeamiento de desarrollo:	<i>Plan parcial, proyecto de actuación y proyecto de urbanización</i>
Iniciativa de planeamiento:	<i>Privada.</i>
Superficie bruta del sector:	<i>6.438 m².</i>
Edificabilidad total:	<i>2.500 m²</i>
Densidad máxima de edificación:	<i>3.883 m² / Ha.</i>
Número mínimo de viviendas:	<i>13</i>
Densidad mínima de viviendas:	<i>20 viviendas / Ha.</i>
Número máximo de viviendas:	<i>19</i>
Densidad máxima de viviendas:	<i>30 viviendas / Ha.</i>
Condiciones de cesión:	<i>Las cesiones obligatorias y las reservas de suelo se atenderán a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.</i>
Condiciones de diseño:	<i>No se fijan. El plan parcial establecerá la localización de las áreas de cesión obligatoria, las reservas de suelo y la conexión con los sistemas generales, garantizando la conexión de éstos y de la red viaria.</i>
Ordenanzas de aplicación:	<i>El plan parcial fijará las condiciones específicas de ordenanza para cada área de suelo que resulte de la ordenación propuesta.</i>

7.2 FICHA DEL SECTOR SE-2.R

El sector se desarrollará mediante un plan parcial que establezca de manera coherente y unitaria la ordenación pormenorizada de los terrenos objeto del planeamiento (alineaciones, rasantes, normas de edificación, determinación y localización de las zonas de cesión y de las reservas de suelo, usos específicos para éstas, etc.).

Ficha del sector SE-2.R

Calificación:	<i>Residencial</i>
Uso predominante:	<i>Residencial.</i>
Planeamiento de desarrollo:	<i>Plan parcial, proyecto de actuación y proyecto de urbanización</i>
Iniciativa de planeamiento:	<i>Privada.</i>
Superficie bruta del sector:	<i>18.880 m².</i>
Edificabilidad total:	<i>7.330 m²</i>
Densidad máxima de edificación:	<i>3.862 m² / Ha.</i>
Número mínimo de viviendas:	<i>38</i>
Densidad mínima de viviendas:	<i>20 viviendas / Ha.</i>
Número máximo de viviendas:	<i>56</i>
Densidad máxima de viviendas:	<i>30 viviendas / Ha.</i>
Condiciones de cesión:	<i>Las cesiones obligatorias y las reservas de suelo se atenderán a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.</i>
Condiciones de diseño:	<i>No se fijan. El plan parcial establecerá la localización de las áreas de cesión obligatoria, las reservas de suelo y la conexión con los sistemas generales, garantizando la conexión de éstos y de la red viaria.</i>
Ordenanzas de aplicación:	<i>El plan parcial fijará las condiciones específicas de Ordenanza para cada área de suelo que resulte de la ordenación propuesta.</i>

8. PLANOS

8.1 INFORMACIÓN

I-1	Estructura territorial	1 / 25.000
I-2	Usos del suelo	1 / 2.000
I-3	Planeamiento anterior vigente	
I-4.1	Servicios urbanos I. Pavimentación y red eléctrica	1 / 2.000
I-4.2	Servicios urbanos II. Abastecimiento	1 / 2.000
I-4.3	Servicios urbanos III. Saneamiento	1 / 2.000
I-5	Alturas y estado de la edificación	1 / 2.000
I-6	Yacimientos arqueológicos	1 / 10.000

8.2 ORDENACIÓN

O-1.1	Clasificación del suelo I. Término municipal	1 / 10.000
O-1.2	Clasificación del suelo II. Suelo urbano y urbanizable	1 / 2.000
O-2.1	Ordenación y gestión I. Calificación urbanística	1 / 1.000
O-2.2	Ordenación y gestión II. Alineaciones	1 / 1.000
O-2.3	Ordenación y gestión III. Sectores de suelo urbanizable	1 / 2.000
O-3.1	Catálogo de Elementos Protegidos en S.R.	1 / 10.000
O-3.2	Catálogo de Elementos Protegidos en S.U.	1 / 2.000
O-4.1	Estructura urbana y territorial I. Red viaria	1 / 2.000
O-4.2	Estructura urbana y territorial II. Dotaciones urbanísticas.	1 / 2.000

Palencia, febrero de 2007



Carlos Pisano Alonso - arquitecto