

ÍNDICE:

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAP. 1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE	5
CAP. 2.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	5
CAP. 3.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN	6

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAP. 1.- DEFINICIÓN DE USO	8
CAP. 2.- TIPOS DE USOS	8
CAP. 3.- REGULACIÓN DE LOS USOS	8
CAP. 4.- DEFINICIÓN DE LOS USOS	9
4.1.- USO RESIDENCIAL	9
1.- VIVIENDA	
2.- RESIDENCIA	
3.- HOTELERO	
4.2.- USO PRODUCTIVO	10
4.- AGROPECUARIO	
5.- EXTRACCIÓN	
6.- INDUSTRIA	
7.- ALMACÉN	
8.- COMERCIO	
9.- OFICINA	
4.3.- USO EQUIPAMIENTO	14
10.- SANITARIO	
11.- EDUCATIVO	
12.- DEPORTIVO Y OCIO	
13.- REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS	
14.- APARCAMIENTO	
15.- ESPACIOS LIBRES	
16.- INFRAESTRUCTURAS	
4.4.- USO SERVICIOS PÚBLICOS	17
17.- ADMINISTRATIVO	
18.- SERVICIOS URBANOS	
19.- MERCADOS	

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAP. 1.- OBJETO Y CONTENIDO	19
CAP. 2.- ÁMBITOS TERRITORIALES DE ACTUACIÓN	19
2.1.- DEFINICIÓN DE LOS ÁMBITOS	19
2.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS	20
CAP. 3.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA	20
CAP. 4.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS EDIFICACIONES	22
4.1.- CONDICIONES DE POSICIÓN	22
4.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	23
4.3.- CONDICIONES DE VOLUMÉN	24
4.4.- CONDICIONES DE FORMA	32
4.5.- CONDICIONES DE BUENA CONSTRUCCIÓN	38
CAP. 5.- NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR	43
CAP. 6.- EDIFICIOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	44
CAP. 7.- EDIFICACIONES AUXILIARES	44

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAP. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	46
CAP. 2.- VÍAS PÚBLICAS	47
2.1.- CLASIFICACIÓN	47
2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES	47
2.3.- SECCIONES TRANSVERSALES	48
2.4.- VADOS PERMANENTES	49
2.5.- PASOS DE PEATONES	49
2.6.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CALIDAD	50
CAP. 3.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	51
3.1.- PROCEDENCIA DEL AGUA	51
3.2.- DOTACIONES Y CONSUMOS	51
3.3.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO	52
3.4.- AGUA PARA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	53
CAP. 4.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	54
4.1.- OBLIGATORIEDAD DE SU IMPLANTACIÓN	54
4.2.- DOTACIONES Y CONSUMOS	54
4.3.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO	54
CAP. 5.- ALUMBRADO PÚBLICO	56
5.1.- OBLIGATORIEDAD DE SU IMPLANTACIÓN	56
5.2.- NIVELES DE CALIDAD	56
5.3.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO	56
CAP. 6.- DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA	58
6.1.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO	58
6.2.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	58
CAP. 7.- DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	60
CAP. 8.- OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ESPACIOS LIBRES	61
CAP. 9.- ARBOLADO Y JARDINERÍA	63
CAP. 10.- OTRAS CONSIDERACIONES	64

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAP. 1.- DESARROLLO SUELO URBANO CONSOLIDADO	66
1.1.- UNIDADES DE GESTIÓN	66
1.2.- SOLAR	66
CAP. 2.- ZONAS DE ORDENANZA	67
2.1.- ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO	68
2.2.- ORDENANZA 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	71
2.3.- ORDENANZA 3. INDUSTRIA Y ALMACENES	75
2.4.- ORDENANZA 4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	78
2.5.- ORDENANZA 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	81
2.6.- FICHA DE DESARROLLO ACTUACIÓN AISLADA 1	83
ANEXO TABLA SÍNTESIS. ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	85
CAP. 3.- DESARROLLO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	86
3.1.- DETERMINACIONES GENERALES	86
3.2.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES	86
3.3.- CESIONES Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN	87
3.4.- GARANTÍAS	88
3.5.- FICHAS DE DESARROLLO	88

TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAP. 1.- DETERMINACIONES GENERALES	118
CAP. 2.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES	118
CAP. 3.- CESIONES Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN	119
CAP. 4.- GARANTÍAS	120

CAP. 5.- FICHAS DE DESARROLLO	120
-------------------------------	-----

TÍTULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

CAP. 1.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO	128
1.1.- DERECHOS EN SUELO RÚSTICO	128
1.2.- DEBERES EN SUELO RÚSTICO	129
1.3.- NÚCLEO DE POBLACIÓN	129
1.4.- INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO	129
1.5.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES	129
1.6.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	130
CAP. 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	130
CAP. 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	131
CAP. 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO	
ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS	132
CAP. 5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	132
5.1.- SUELO RÚSTICO COMÚN. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIONES	132
5.2.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIONES	133

TÍTULO VIII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

CAP. 1.- CONDICIONES GENERALES	137
CAP. 2.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA URBANIZACIÓN	137
CAP. 3.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	139
CAP. 4.- LICENCIAS, PROCEDIMIENTO Y ACTOS PREPARATORIOS	140
4.1.- CONSULTA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA	140
4.2.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA	140
4.3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA	140
4.4.- SOLICITUD DE LA LICENCIA	141
4.5.- OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA	141
4.6.- INICIACIÓN Y CADUCIDAD	142
4.7.- ORDENES DE EJECUCIÓN	142
4.8.- CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS	142
4.9.- DOCUMENTACIÓN	144
4.10.- MODIFICACIONES	146
4.11.- ACTOS PREPARATORIOS	146
4.12.- AUTORIZACIONES EXCEPCIONALES EN S. RÚSTICO	146
4.13.- LEGISLACIÓN APLICABLE	146
4.14.- REGULACION DEL INICIO DE ACTIVIDADES	146
CAP. 5.- CONDICIONES PREVIAS O SIMULTÁNEAS A LA LICENCIA DE OBRAS:	
CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	150
5.1.- SIMULTANEIDAD OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	151
5.2.- OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O PROMOTOR	153
5.3.- DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	154
5.4.- INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE GRÚAS	154

DISPOSICIONES TRANSITORIAS	157
-----------------------------------	------------

DISPOSICIONES DEROGATORIAS	159
-----------------------------------	------------

I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

El planeamiento urbanístico es el conjunto de instrumentos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

Las Normas Urbanísticas Municipales son de elaboración y tramitación obligatoria para todos los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, teniendo por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitados en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

La Legislación exclusivamente urbanística aplicable viene determinada por:

1. Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. Texto refundido Ley del Suelo 2/2008.
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
4. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
5. Ley 5/2006 de 16 de Junio, de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General.

CAPÍTULO 2.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Como resultado del proceso de Información Urbanística y estudio de la problemática municipal, los fines de promulgación de las NUM son los siguientes:

Actualización del planeamiento municipal a consecuencia del nuevo marco normativo y la distinta esfera de competencias en ordenación territorial y urbanística.

Existencia de diversas actuaciones fuera del casco urbano que precisan una nueva regularización y normalización.

Definición y delimitación de sectores de planeamiento parcial que posibiliten las actuaciones urbanizadoras, fijando las prioridades y regulando su programación y desarrollo en el tiempo.

Especial protección de zonas que por su valor y aprovechamiento agrícola o por su interés natural y medio ambiental precisen de una especial protección.

Ampliar el desarrollo de la ordenación del suelo urbano, señalando detalladamente infraestructuras, espacios públicos, dotaciones...., con el fin de mantener y ampliar la estructura urbana actual.

Fomento de la rehabilitación del casco urbano, actualmente en proceso de degradación, con el fin de mantener y ampliar la estructura urbana actual.

Desarrollo de industrias de servicios, artesanal y talleres compatibles con el uso residencial.

Reservas de suelo para espacios libres y servicios colectivos.

Mejora de las dotaciones de los servicios comunes básicos.

Protección del medio natural y de aquellas zonas que por su valor y aprovechamiento agrícola, precisen de una especial protección, definiendo el suelo rústico de especial protección.

Creación de suelo urbano de carácter industrial, aprovechando las infraestructuras previstas y el posible desarrollo de la comarca.

CAPÍTULO 3.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

Si existieran contradicciones o incompatibilidades entre las propuestas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria, se considerará que prevalecen aquellas sobre estas últimas.

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

II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1.- DEFINICIÓN DE USO.

Se entiende por usos del suelo las distintas utilizaciones del terreno (y de las edificaciones que en él puedan estar contenidas o construirse), para el desarrollo de las actividades concretas que en el mismo puedan permitirse.

CAPÍTULO 2.- TIPOS DE USOS.

Se establece la siguiente clasificación atendiendo a su funcionalidad:

2.1.- Usos generales.

- A.- Residencial.
- B.- Productivo.
- C.- Equipamiento.
- D.- Servicios Públicos.

2.2.- Usos pormenorizados.

Son los que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano, a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza, y que regulan los usos a los que pueden destinarse las nuevas edificaciones y el régimen a aplicar al uso actual a que se destinan las existentes. En las presentes NUM se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- A.- Residencial:
 - 1.- Vivienda.
 - 2.- Residencia comunitaria.
 - 3.- Hotelero.
- B.- Productivo:
 - 4.- Agropecuario.
 - 5.- Actividades de extracción.
 - 6.- Industria.
 - 7.- Almacén.
 - 8.- Comercio.
 - 9.- Oficina.
- C.- Equipamiento:
 - 10.- Sanitario.
 - 11.- Educativo.
 - 12.- Deportivo.
 - 13.- Reunión y espectáculos.
 - 14.- Aparcamiento.
 - 15.- Espacios libres.
 - 16.- Infraestructuras.
- D.- Servicios Públicos:
 - 17.- Administrativo.
 - 18.- Servicios Urbanos.
 - 19.- Mercados.

CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DE LOS USOS.

Los usos se regulan, con carácter general, para todo el ámbito territorial del municipio. A tal efecto, las NUM establecen, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- En Suelo Urbano, se establecerán los usos pormenorizados para cada zona, sector, manzana o parcela, a través de las condiciones de uso contenidas en la correspondiente Ordenanza de aplicación.
- En Suelo Urbanizable, se especificarán los usos generales para cada Sector

Urbanizable, establecidos en la regulación de carácter general para todo el ámbito territorial del municipio y, en su caso, los correspondientes usos pormenorizados.

- En Suelo Rústico se determinaran los usos permitidos, autorizables de uso excepcional y prohibido, para cada categoría definida en el mismo.

Los Planes Parciales o Especiales que se pudieran redactar en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, deberán atenerse al régimen y regulación de usos pormenorizados establecidos para el Suelo Urbano, si los indicasen, pudiendo limitar la implantación de usos, así como su localización.

CAPÍTULO 4.- DEFINICIÓN DE LOS USOS.

4.1. USO RESIDENCIAL.

Se define como uso residencial, ejercitado en un lote de terreno o edificaciones, aquel que corresponde al alojamiento permanente o temporal de personas, en cualquier circunstancia y situación, (salvo los destinados a su asistencia sanitaria). Dentro de este uso general, se distinguen los tres usos pormenorizados siguientes:

1.- VIVIENDA.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a alojamiento, permanente o no, de personas en general ligadas por vínculo familiar, comprendiendo a su vez las siguientes categorías.

Categoría 1^a: Vivienda Unifamiliar. Es la situada en una parcela independiente, con acceso exclusivo a la misma desde la vía pública o espacio libre exterior privado o público. En función de su situación relativa con respecto a las edificaciones que le sean colindantes, la vivienda podrá ser aislada o agrupada horizontalmente con otras del mismo uso.

Dentro de esta categoría se incluyen los conjuntos de viviendas, con acceso independiente para cada una de ellas, que se asienten sobre una parcela mancomunada, con instalaciones comunes al servicio de las mismas y con un régimen de propiedad equivalente al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 2^a: Vivienda Multifamiliar. Es la situada en una parcela en la que se localizan varias viviendas, formando agrupación horizontal o vertical entre ellas, que disponen de acceso desde elementos comunes y compartidos, desde la vía pública o espacios libre exterior.

2.- RESIDENCIA COMUNITARIA.

Corresponde a los espacios y edificaciones situados sobre una única parcela, destinados a alojamiento permanente de una pluralidad de personas, en general no ligadas por vínculos familiares, y que disponen de espacios precisos para habitación de los residencias y para instalaciones comunes complementarias. Incluye las residencias de ancianos, centros de acogida infantil o de adultos, colegios mayores, conventos y residencias de religiosos o de miembros de comunidades de cualquier naturaleza, etc.

3.- HOTELERO.

Corresponde a ámbitos territoriales y edificios destinados al alojamiento, por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se incluyen en este uso pormenorizado

los hoteles, pensiones, moteles y, en general, cualquier establecimiento destinado al hospedaje colectivo y temporal.

4.2.- USO PRODUCTIVO.

Se define como uso general productivo, en un lote de terreno o edificaciones, aquel que corresponde a la transformación o almacenaje de materias y a la producción de bienes o servicios. Dentro de este uso general, se distinguen los seis usos pormenorizados siguientes:

4.- AGROPECUARIO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados al cultivo y producción de productos agrícolas o al almacenamiento de los mismos y de la maquinaria precisa para su producción, y los destinados a la crianza, reproducción, alojamiento y estabulación de animales domésticos, correspondientes a actividades contempladas dentro del sector primario. Incluye los espacios y edificaciones destinados a la transformación de los anteriores productos y de sus derivados. Comprende las siguientes categorías:

Categoría 1^a: Espacios destinados al cultivo de productos agrícolas, con o sin edificaciones complementarias anejas, tales como invernaderos, vivienda rural, edificaciones destinadas al almacenamiento de productos agrícolas o de maquinaria y aperos de labranza. Dentro de esta categoría se engloban también los denominados corrales domésticos según la clasificación realizada en el Anejo V, apartado g, de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental.

Categoría 2^a: Espacios destinados a explotaciones pecuarias extensivas, sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales para ello, sin perjuicio de que incluyan alguna edificación complementaria.

Categoría 3^a: Espacios destinados a instalaciones pecuarias intensivas, con ganado estabulado en edificaciones especiales, para su cuidado y reproducción.

5.- ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN.

Se refiere a los espacios e instalaciones, situados con carácter exclusivo en zonas no urbanizables, en los que se desarrollan actividades de extracción de materiales del suelo y subsuelo, o a la obtención de materias primas, con fines productivos y comerciales, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo, tales como canteras, minas, areneros, graveras, etc. Incluyen las edificaciones complementarias necesarias para la explotación, transformación y almacenaje de los materiales que en ellos se obtengan.

6.- INDUSTRIA.

Corresponde a los espacios y edificaciones, destinados a operaciones de transformación de materias primas o semielaboradas. Incluye los almacenes anejos y ligados a la propia industria. Sirva siempre de referencia y para cualquier duda, la normativa ambiental en Castilla y León, en concreto la Ley 11/2007 de Prevención Ambiental y demás legislación aplicable y con carácter supletorio, el RD 2414/1961. En función de su grado de alteración del medio ambiente se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1^a: Se refiere a actividades compatibles con el uso residencial. Comprende los pequeños talleres e industrias que, por sus características, no desprenden gases, humos, polvo ni olores (salvo que se conduzcan canalizaciones a lugar exterior autorizado), ni dan lugar a ruidos o vibraciones que pudieran ser molestas para el vecindario, tales como establecimientos destinados a la

elaboración de productos de panadería, pastelería o helados; confección, tintorería, limpieza y reparación de prendas de vestir o de calzado; imprentas y estudios fotográficos; talleres de tapicería, de electricidad, de fontanería, de reparación de bicicletas, de aparatos electrodomésticos, de joyería...

También se incluyen en esta categoría las actividades tolerables con el uso residencial, previa adopción de las pertinentes medidas correctoras y de protección. Podríamos incluir talleres de reparación de automóviles y motocicletas (salvo los relativos a chapa y pintura), los establecimientos destinados a elaboración de masa fritas (churrerías, etc.), freidurías, talleres de vidrio y cerámica, de juguetería....

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial o industrial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida y, en todo caso, solo se autorizan ocupando las plantas bajas o semisótano. También podrá estar situado en edificaciones independientes, situadas en zonas de uso no industrial.

Categoría 2ª: Se refiere a actividades compatibles con cualquier otro uso excepto los residenciales y sanitarios. Comprende los pequeños talleres e industrias que por sus características no desprenden gases, humos, polvo ni olores (salvo que se conduzcan canalizados a lugar exterior autorizado., ni dan lugar a ruidos o vibraciones que pudieran ser molestas para los otros usos colindantes.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones, cuyo uso característico no sea el comercial o industrial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida, y se autorizarán exclusivamente en planta baja y semisótano. También podrán estar en edificaciones independientes, situada en zonas de uso no industrial.

En todos caso, estos establecimientos, en cualquiera de sus especialidades, cuando superen los 200 metros cuadrados de superficie, tendrán que estar situados necesariamente, en zonas o polígonos cuyos usos característicos sea el industrial.

Categoría 3ª: Se refiere a actividades no tolerables por el uso residencial, ni otros urbanos, pero completamente compatibles con cualquier otro uso no industrial. Comprende la pequeña, mediana e incluso gran industria en general.

Podrá situarse en zonas o polígonos para este uso característico, exentos o adosados a algunos edificios destinados al desarrollo de cualquier otra actividad industrial.

Categoría 4ª: Comprende las actividades calificadas como peligrosas, solo admisibles en edificios exentos de uso exclusivo y único, distanciadas de cualquier actividad ajena a ellas y que, con las adecuadas medidas correctoras y de protección, puedan autorizarse en zonas de uso industrial.

Categoría 5ª: Se refiere a aquellas actividades que, por las características de su proceso productivo o de los materiales que en él se utilizan, se deben situar alejadas y aisladas de cualquier asentamiento sea residencial o industrial.

7.- ALMACEN.

Corresponde a los espacios y edificaciones, destinados a la guardería y conservación de cualquier tipo de productos, y también a la distribución o venta de productos, exclusivamente a mayoristas. Distinguimos las siguientes categorías:

Categoría 1^a: Almacenes compatibles o tolerables con el uso residencial, o cualquier otro uso urbano. Podrán situarse en instalaciones aisladas e independientes o bien en edificaciones compartiendo otros usos, pero en este último caso ocuparán exclusivamente las plantas baja, semisótano o sótano y tendrán una limitación de superficie de 250 m².

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial o industrial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 2^a: Almacenes incompatibles con cualquier otro uso que no sea el industrial. Habrán de situarse necesariamente en zonas con este uso característico, y no tendrán limitación de superficie ni de situación.

Categoría 3^a: Comprende los espacios y edificaciones destinadas a almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustible...), o que han de situarse en zonas aisladas de cualquier núcleo habitado.

8.- COMERCIO.

Corresponde a los espacios y edificaciones abiertas al uso público, destinados a actividades de compraventa de mercancías al por menor, en general, y también a la prestación a la población de servicios de carácter privado tales como academias, peluquerías, gimnasios...

Aquellas actividades comerciales que, por sus propias características o los materiales que manipulan, puedan ser molestas o generar riesgos a la salubridad y bienestar de la población, se regirán por lo establecido para el uso industria. Los establecimientos dedicados a la venta de productos exclusivamente a mayoristas, se regirán por lo establecido para el uso almacén. Establecemos las siguientes categorías:

Categoría 1^a: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, en establecimientos con una superficie total de venta no superior a 200 m², pudiendo tener un almacén anejo con superficie no superior a 100 m². Su superficie total, incluyendo todo tipo de instalaciones anejas, no podrá superar los 350 m². Comprende el tipo de tienda tradicional y los pequeños autoservicios de productos de alimentación o limpieza doméstica en general.

Constituirán una única razón comercial y podrán localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando su planta baja y, cuando estén comunicados con ésta, las plantas semisótanos, entreplanta y primera. También podrán estar situados en edificaciones exentas cuyo uso característico sea comercio.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 2^a: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, en establecimientos con una superficie total de venta no superior a 500 m², pudiendo tener un almacén anejo con superficie no superior a 250 m². Su superficie total, incluyendo todo tipo de instalaciones anejas, no podrá superar los 875 m². Comprende los pequeños supermercados de alimentación o limpieza doméstica y el comercio de tipo tradicional, que requiera considerable superficie

por el tamaño de los productos que ofrece, tales como tiendas de muebles, electrodomésticos, vehículos...

Constituirán una única razón comercial y podrán localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando su planta baja y, cuando estén comunicados con esta, las plantas semisótano, entreplanta y primera. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea comercio.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 35% de la total de la edificación.

Categoría 3^a: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, con establecimientos cuya superficie total de venta no sea superior a 2000 m², pudiendo tener un almacén anejo con una superficie no superior a 1000 m². Su superficie total, incluyendo todo tipo de instalaciones anejas, no podrá superar los 3500 m². Comprende los comercios independientes de importante superficie, y los agrupados en galerías y centros comerciales, con la limitación de que la superficie de venta de productos de alimentación y limpieza doméstica, represente menos del 50% del total destinado a uso comercio.

Podrán constituir una única o varias razones comerciales agrupadas y se localizarán en edificios exentos, destinados a uso característico comercio, ocupando la zona de venta su planta baja y, cuando estén comunicadas con ésta, la entreplanta y planta primera.

Categoría 4^a: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, con establecimientos cuya superficie total de venta sea superior a 2000 m². Comprende los grandes centros comerciales y establecimientos tipo hipermercado, integrados por una única razón comercial y en los que la superficie de venta de productos de alimentación y limpieza doméstica, represente más del 50% del total destinado a uso comercio.

9.- OFICINA.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinadas al desarrollo de actividades administrativas, burocráticas, de gestión y análogas, así como los despachos profesionales, pudiendo ser estas actividades de carácter público o privado y con o sin atención al público en general. Entre ellos se incluyen los dedicados a banca, seguros, despachos profesionales de cualquier clase (excepto los relacionados con la atención médico-sanitaria)...

Se pueden clasificar en las siguientes categorías:

Categoría 1^a: Oficinas de administración y privadas, sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas. Podrán constituir una o varias razones comerciales y localizarse edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando cualquiera de sus plantas. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Oficina.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el de oficina, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 35% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 2^a: Oficinas privadas con atención al público. Asociadas a otros usos o aisladas. Podrán constituir una o varias razones comerciales y localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando exclusivamente sus

plantas semisótano, baja y primera. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea oficina, No se permitirá el uso de Oficinas en plantas sótano, salvo que esta se destine a almacén, archivo, o zona de instalaciones asociados a las oficinas, no autorizándose en todo caso, la ubicación de puestos de trabajo permanente en esta situación.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea oficina, la superficie total conjunta no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 3^a: Despachos profesionales, asociados a otros usos o aislados. Podrán integrar uno o más profesionales liberales, a título individual o asociados, o bien construir una o varias razones comerciales y localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando cualquiera de sus plantas. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Oficinas.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea oficina, la superficie total conjunta de los mismos, no superará el 30% de la edificabilidad máxima permitida.

4.3.- USO EQUIPAMIENTO.

Se define como un lote de terreno o edificaciones, que corresponde a actividades dotacionales y que proporcionan servicios de carácter público, así como los espacios libres destinados a zonas verdes o deportivas. Pueden tener uso público, colectivo o privado y titularidad tanto pública como privada. Distinguimos los siguientes usos pormenorizados.

10.- SANITARIO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados al tratamiento de enfermos y, en general, los relacionados con la sanidad, higiene y asistencia médica o clínica a personas. Todos ellos podrán tener titularidad pública o privada. También se incluyen los relacionados con la sanidad animal.

Categoría 1^a: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia humana, sin producirse internamiento, tales como ambulatorios, consultas médicas, laboratorios de análisis, clínicas odontológicas y, en general, despachos de profesionales liberales de la sanidad.

Categoría 2^a: Incluye los establecimientos sanitarios destinados a la asistencia humana, con internamiento de los enfermos, tales como hospitales, clínicas, sanatorios, etc.

Categoría 3^a: Establecimientos destinados a la asistencia de animales, es decir, clínicas veterinarias.

11.- EDUCATIVO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinadas a actividades de formación y enseñanza, tales como guarderías, colegios, academias...Incluye también los destinados al desarrollo artístico y cultural de la población, tales como bibliotecas, museos, etc.

Categoría 1^a: Establecimientos destinados a academias, guarderías, centros de educación, de titularidad privada.

Categoría 2^a: Establecimientos destinados a guarderías, centros de educación, de titularidad pública.

Categoría 3^a: Establecimientos destinados a enseñanza universitaria o de investigación, con titularidad pública o privada.

Categoría 4^a: Establecimientos destinados a otras enseñanzas oficiales, tales como conservatorios, educación física y deportes....

Categoría 5^a: Establecimientos destinados al desarrollo de la población, tales como museos, locales para exposiciones artísticas, bibliotecas, etc.

12.- DEPORTIVO Y OCIO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinadas a la práctica, y eventual enseñanza, de educación física y deportes en general y actividades vinculadas al ocio.

Categoría 1^a: Espacios y edificaciones destinados a la práctica de cualquier tipo de deporte y actividades vinculadas al ocio, sin presencia de espectadores, sean realizados en espacios abiertos o locales cerrados.

Categoría 2^a: Espacios y edificaciones destinados a la práctica de cualquier tipo de deporte y actividades vinculadas al ocio, con asistencia de espectadores, sean realizados en espacios abiertos o locales cerrados.

13.- REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la práctica de reunión, recreo, entretenimiento y, en general, a la relación social de la población y también los espectáculos. Se incluyen, entre otros, las sedes o centros sociales o políticos, cines, teatros, centros de culto religioso, bares, salas de fiesta o de baile, etc. Sirva siempre de referencia y para cualquier duda, la Ley de Espectáculos Públicos de Castilla y León, Ley 7/2006 de 2 de octubre, en dónde en su Anexo se recogen las actividades, que por ley pueden ser consideradas como tales.

Categoría 1^a: Espacios y edificaciones de uso público, destinados al desarrollo de actividades al aire libre, comprendiendo áreas de recreo, terrazas, etc. Sin limitación de superficie.

Categoría 2^a: Espacios y edificaciones de uso público, destinados al desarrollo de actividades de reunión y relación en recintos cubiertos. Se limita la superficie a un máximo de 250 m² y su situación a las plantas baja, entreplanta o primera de edificaciones con otro uso característico, con o sin acceso independiente. Se permiten almacenes anejos a la actividad, situados en las plantas anteriormente citadas y también en planta sótano, con una superficie máxima de 125 m² y acceso desde el propio local o independiente desde el exterior.

Categoría 3^a: Espacios y edificaciones de uso público, destinados al desarrollo de actividades de reunión y relación en recintos cubiertos, sin limitación de superficie, en la misma situación que la categoría anterior (con acceso independiente) o en edificios exentos. Se permiten almacenes anejos a la actividad, situados en las plantas anteriormente citadas, y también en planta sótano, con una superficie máxima de 250 m² y acceso desde el propio local o independiente desde el exterior.

Categoría 4^a: Espacios y edificaciones de uso colectivo y restringido, destinados al desarrollo de actividades de reunión y relación en cualquier tipo de recinto, cuyo acceso y uso están limitados con relación a la pertenencia a alguna asociación de cualquier tipo religioso, cultural, recreativo, etc., tales como clubes privados.

14.- APARCAMIENTO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la guardería y estacionamiento, por espacio de tiempo prolongado, de vehículos de motor. Su titularidad podrá ser pública o privada.

Categoría 1^a: Espacios y edificaciones destinadas al estacionamiento de vehículos, directamente asociado a otros usos, con o sin explotación comercial. Pueden estar situados en planta baja, semisótano y sótano de edificaciones con otro uso característico, en edificaciones auxiliares o en espacios libres de la propia parcela. Su utilización podrá ser pública o restringida. Se incluyen los aparcamientos situados en edificios destinados a vivienda, y cuya copropiedad pertenece a los mismos titulares de aquellas y la nueva figura de aparcamiento de residencia, explotados en régimen de cesión temporal de propiedad y uso.

Categoría 2^a: Espacios y edificaciones destinadas al estacionamiento de vehículos, no asociado directamente a otros usos y con explotación comercial. Puede estar situados en planta baja, semisótano y sótano de edificaciones con otro uso característico, en edificaciones auxiliares, en espacios libres a en áreas y edificios específicos para este uso. Su utilización será pública en todos los casos, bien sea en régimen de propiedad, alquiler temporal por periodos largos o por horas.

15.- ESPACIOS LIBRES.

Corresponde a los espacios no edificados destinados, fundamentalmente, a la plantación de arbolado y jardinería con el objeto de asegurar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales, para el área en que están ubicados y su entorno. Su titularidad podrá ser pública o privada.

Categoría 1^a: Espacios de uso público, específicamente destinados al juego y esparcimiento infantil, con diseño y ajardinamiento adecuados a este fin e incorporando aparatos de recreo tales como columpios, toboganes, laberintos..., asociados a un uso residencial o independiente.

Categoría 2^a: espacios de uso público, específicamente destinados al recreo y reposo de la población, dotados de ajardinamiento y amueblamiento urbano adecuados, asociados a un uso residencial o independiente.

Categoría 3^a: Espacios de uso público destinados a parque urbano, en donde existe predominio de zonas forestadas sobre los espacios ajardinados y urbanizados.

Categoría 4^a: Espacios de usos colectivo restringido, destinados a cualquiera de las actividades indicadas en la categoría anteriores, adscritos a un uso residencial y en régimen de propiedad pro indivisa, cuyo acceso y utilización están limitados por pertenecer a la copropiedad de la edificación residencial aneja, dotados de ajardinamiento y amueblamiento urbano adecuados al uso a que se destina.

16.- INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la implantación de vías de comunicación de todo tipo y de redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. Corresponde pues a toda utilización de suelo

y subsuelo necesaria para la implantación de las citadas redes de infraestructuras urbanas básicas. Su porción podrá ser pública o privada, pero su titularidad será en general, pública.

Categoría 1^a: Espacios y edificaciones destinados a la implantación de redes de servicios urbanos, tales como captación, depuración, abastecimiento y distribución de agua potable, saneamiento y depuración de agua residual, producción, almacenaje y distribución de gas, telefonía, etc.

Categoría 2^a: espacios destinados a la implantación de áreas de tráfico y paseo peatonal, pudiendo admitir el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor.

Categoría 3^a: Espacios y edificaciones destinadas a la implantación de redes de tráfico rodado de vehículos con motor, pudiendo admitir el tránsito de peatones caminando o en bicicletas y vehículos sin motor, pero con prioridad para el primero. Se incluyen en esta categoría las redes destinadas al tráfico agropecuario.

Categoría 4^a: Espacios y edificaciones destinados a la implantación de redes de comunicación ferroviaria, aérea, fluvial o marítima.

Categoría 5^a: Espacios destinados a zonas de protección de vías de comunicación, o redes de infraestructuras urbanas, generalmente en forma de bandas longitudinales de anchura uniforme, paralelas y en los márgenes laterales de aquellas.

4.4.- USO SERVICIOS PÚBLICOS.

Lote de terrenos o edificaciones que corresponde a los servicios Públicos, en cualquiera de sus escalones, bien directamente a través de la Administración Pública o a través de entidades privadas. Distinguiamos:

17.- ADMINISTRATIVO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinadas a la implantación de centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público y los destinados a los servicios de seguridad, defensa o mantenimiento del orden en la ciudad. Podrán situarse en asociación con otros usos, o bien en espacios o instalaciones independientes.

18.- SERVICIOS URBANOS.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinadas a satisfacer necesidades urbanas, tales como mataderos, cementerios, vertederos, basureros, etc. Que han de estar necesariamente aislados y en situación alejada de cualquier otro uso urbano que no sea industrial, de almacén, agropecuario o de extracción.

19.- MERCADOS.

Espacios y edificaciones de uso público, destinados a galerías de alimentación y mercadillos al descubierto.

III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- OBJETO Y CONTENIDO.

El objeto de estas Condiciones Generales de Edificación es regular las condiciones de la misma, y los ámbitos territoriales en los que ésta se pueda producir, y ello con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo condiciones más restrictivas que pudieran indicarse en la normativa urbanística específica de cada zona de ordenación.

Se describen y reflejan las exigencias mínimas de tipo general, que se imponen a un lote de terreno para poder considerarlo edificable y las exigencias mínimas que, en cualquier caso, deberá reunir cualquier edificación en ella contenida o por construir.

De acuerdo con los distintos elementos que regulan se dividen en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos territoriales de actuación en general, cualquiera que sea su ubicación, magnitud y naturaleza.
- Condiciones que afectan a la parcela, que se detallan de manera específica en función de su importancia relativa, al constituir la unidad elemental que permite la ejecución de la edificación.
- Condiciones que afectan a las edificaciones, a las que, con independencia de su uso o titularidad, se encontrarán sujetas las mismas y que a su vez se dividen para su estudio y determinación en cinco epígrafes:
 - Condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela.
 - Condiciones de aprovechamiento en planta de la parcela.
 - Condiciones de volumen de la edificación.
 - Condiciones de forma de la edificación
 - Condiciones de buena construcción.

CAPÍTULO 2.- AMBITOS TERRITORIALES DE ACTUACIÓN.

Son áreas establecidas en este POM, a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que en ellas se realicen.

2.1.- DEFINICIÓN DE LOS AMBITOS.

A.- Zona de Ordenación.

Lote de terreno que tiene un carácter homogéneo, en lo que se refiere a ordenación urbanística, a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de la edificación que en ella se pueda desarrollar.

B.- Unidad de Actuación.

Ámbito territorial mínimo para la ejecución y gestión del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Sus objetivos son, entre otros, permitir la justa distribución de las cargas y de los beneficios derivados del planeamiento, entre los distintos propietarios afectados por una actuación urbanística, y ejecutar la urbanización comprendida en el interior de su ámbito territorial, integrándose en la trama viaria urbana existente y sus correspondientes infraestructuras.

C.- Sector.

Se define como el ámbito delimitado para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

D.- Parcela.

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

E.- Manzana.

Lote de terreno situado en suelo urbano comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores. Está constituida por una agrupación de parcelas, o por una única, situadas en Suelo Urbano y limitada por vías o espacios libres públicos.

2.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

A.- Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables, como máximo, sobre un ámbito territorial de actuación determinado.

Esta determinación podrá cuantificarse directamente por su valor absoluto, es decir por el número total de metros cuadrados edificables en el ámbito considerado, por un índice relativo o proporcional a la superficie total del suelo del ámbito de actuación (índice de edificabilidad), o por medio de otras determinaciones o condiciones urbanísticas a aplicar en el ámbito en cuestión (tales como la fijación de un fondo máximo edificable, de un número máximo de alturas de edificación permitido, etc.).

B.- Densidad residencial.

Es el número máximo de unidades de vivienda que se pueden edificar, por unidad de superficie (generalmente en hectáreas), en un determinado ámbito territorial de actuación. Dos tipos:

1.- Densidad residencial bruta:

Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito territorial de actuación considerado.

2.- Densidad residencial neta:

Cuando se refiere exclusivamente, a la superficie a la que se adscriben usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas de la totalidad, las superficies destinadas a Sistemas Generales, Interiores o Locales, red viaria y cualquier otra área de cesión o no residencial.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

A.- Parcela edificable.

Porción de una parcela, incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza, que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona y que una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Se trata de una porción de parcela delimitada por las alineaciones oficiales, con el espacio público exterior o con otras zonas de ordenación. Resumiendo es la parcela susceptible de ser edificada.

La unidad de parcela edificable no tiene necesariamente que ser coincidente con la unidad de propiedad.

Para que un lote de terreno pueda ser calificado como parcela edificable, deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de ordenación.

B.- Parcela mínima edificable.

Es aquella parcela edificable que cumple, estrictamente, con las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de ordenación.

Toda parcela mínima será indivisible, quedando prohibidas las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima, excepto las excepciones establecidas en el artículo 310 del RUCYL, en concreto, la parcela mínima puede

dividirse si se va a agregar con otra que juntas forman parcela superior a la mínima y, así mismo, las que se deriven de la legislación sectorial, por ejemplo la Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias.

Se excluye de esta condición de parcela mínima edificable las destinadas a centros de transformación o a elementos de similares características, para cuya edificación se solicitará, en todo caso, autorización al Ayuntamiento y concesión previa de la Licencia correspondiente.

C.- Alineación.

Define los límites de las parcelas o manzanas edificables con la red viaria y, en su caso, con los espacios libres exteriores, sean públicos o privados.

D.- Finca fuera de alineación.

Aquella en que las alineaciones oficiales determinada por el presente Plan de Ordenación, no coinciden con sus alineaciones actuales, penetrando las líneas que definen aquellas en el interior de la superficie de la finca en cuestión.

E.- Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela en cuestión, medida sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo de parcela se entiende el menor frente de parcela permitido, para que esta pueda ser considerada como parcela edificable, según las condiciones expresadas en cada zona de ordenanza.

Se excluyen del cumplimiento de esta condición de frente mínimo de parcela las ya existentes, debidamente registradas como tales en el Registro de la Propiedad correspondiente, o cuenten con entidad catastral independiente o se encuentren escrituradas como tales antes de fecha de la aprobación inicial de este Plan de Ordenación, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación que sea firme en vía administrativa y anterior a la entrada en vigor del presente POM.

F.- Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida a lo largo de una línea perpendicular al frente de la parcela y desde el punto medio del mismo.

En los casos en que el fondo de parcela se regule por dimensión mínima, esta deberá mantenerse, al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela fijado en cada caso, medida por mitades iguales desde el punto medio de ella.

G.- Rasante oficial.

Se define como rasante de un vial la línea de intersección del plano en el que está contenido el mismo, con el plano vertical que discurre por el eje de esa calle, es decir la línea que define el perfil longitudinal de la cara superficial del referido vial.

Se define como rasante de la acera para una determinada parcela, la línea de intersección del plano en el que está contenida la misma, con el plano vertical que discurre por la alineación oficial exterior de la parcela en cuestión, es decir la línea que define el perfil longitudinal del borde exterior de la referida acera.

Las rasantes oficiales, servirán de nivel de referencia, a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial, en las que se tomará como rasante oficial la existente en el terreno circundante en contacto con la edificación, antes de comenzarse la construcción de la misma.

H.- Solar.

Según el artículo 22 de la LUCYL:

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

I.- Manzana edificable.

Se entiende por manzana edificable la porción de suelo de la misma, comprendido dentro de las alineaciones oficiales definidas en el presente Plan de Ordenación Municipal.

J.- Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público del municipio, además de los espacios no edificados de las parcelas o manzanas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

En general, estas superficies se destinarán a espacios ajardinados, áreas de juego infantil y de relación, pero podrán también acoger usos deportivos o de recreo, siempre que no supongan edificabilidad alguna sobre rasante, salvo lo indicado en las ordenanzas específicas, aunque sí pueden realizarse tratamientos superficiales de suelo para adecuarlo al uso específico a que se destine.

K.- Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados de una parcela o manzana, la parte no edificada de ella que, con independencia de su titularidad, sea de uso privado.

En general, estas superficies se destinarán a espacios ajardinados, áreas de juego infantil y de relación, pero podrán también acoger usos deportivos o de recreo, siempre que no supongan edificabilidad alguna sobre rasante, salvo lo indicado en las ordenanzas específicas, aunque sí pueden realizarse tratamientos superficiales de suelo para adecuarlo al uso específico a que se destine. También podrán destinarse a uso de aparcamiento, limitado a un máximo del 40% de su superficie, salvo en áreas de uso característico industrial en que este porcentaje podrá llegar al 70%.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS EDIFICACIONES.

4.1.- CONDICIONES DE POSICIÓN.

La posición en planta de las construcciones en relación con la parcela edificable en la que se ubican, está sujeta a unas condiciones mínimas de separación de sus linderos que, para las mismas, se establecen y cuantifican en cada zona de ordenanza en particular. En relación con lo anterior, serán de aplicación los siguientes conceptos y condiciones, en los términos que aquí se expresan.

A.- Fachada de la edificación. Fachada exterior.

Se entenderá por fachada de una edificación los paramentos que cierran y delimitan exteriormente a la misma, cualquiera que sea su orientación o posición dentro de la propia parcela. Cada fachada, en general, está constituida por uno o unos conjuntos de planos verticales, aunque no existe ninguna limitación en este

sentido.

La fachada exterior constituye la fachada, o fachadas, más próximas a la alineación oficial exterior de la parcela.

B.- Línea de fachada. Línea de fachada exterior.

Se entenderá por línea de fachada en general, la línea de proyección vertical de cualquier fachada de una edificación, sobre un plano situado al nivel del suelo en el arranque de la misma.

Si se refiere a la fachada exterior de la edificación, se denominará línea de fachada exterior o principal.

C.- Línea de edificación.

Se define como línea de edificación a la línea formada por la proyección vertical de las fachadas exteriores de la edificación principal, realizada sobre un plano horizontal al nivel del suelo en el arranque de la misma.

Las alineaciones, tanto exteriores como interiores, que se definen gráficamente en los planos de ordenación, o que habrán de serlo en los Planes y Proyectos que pudieran redactarse en su desarrollo, coinciden con la línea de edificación de la construcción que en ese ámbito pueda levantarse.

D.- Retranqueo de fachada

Se entenderá por retranqueo de fachada, la distancia mínima horizontal que debe separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida a lo largo de toda su longitud y perpendicularmente a esta última. Constituye una franja de terreno que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, tanto como bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza.

E.- Retranqueo a lindero de parcela.

Se entenderá por retranqueo a lindero de parcela, la distancia mínima horizontal que se debe de separar la edificación principal, de las alineaciones oficiales interiores o de los límites de la propia parcela con las otras que le sean colindantes. Podrán establecerse diferentes magnitudes de retranqueo, para cada uno de los linderos laterales y para el lindero de fondo o testero.

4.2.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

La ocupación de una parcela con la planta de las construcciones que en ella se puedan levantar, en relación con la dimensión de la parcela edificable en la que se ubican, está sujeta a unos parámetros máximos que se establecen y cuantifican en cada zona de ordenanza en particular. En relación con lo anterior, serán de aplicación los siguientes conceptos y condiciones en los términos que aquí se expresan.

A.-Superficie ocupada por la edificación.

Se entiende por superficie ocupada por una edificación, a la que queda comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación construida, incluida la situada bajo rasante oficial, en su caso, y los cuerpos volados cerrados (excepto los aleros).

B.-Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela que podrá ser ocupada por la edificación expresada, en general como un porcentaje con respecto de la superficie

neta de la parcela edificable.

C.-Máxima ocupación en planta de parcela edificable.

La máxima superficie de parcela ocupable en planta con la edificación, se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijada para el índice de ocupación máxima sobre parcela, a la superficie total de la parcela neta, expresándose en metros cuadrados.

Si una determinada zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares la superficie ocupada por éstas se expresará por el valor absoluto de los metros cuadrados de ella, o bien como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela, una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal. La ocupación máxima de parcela edificable con la edificación, también podrá venir definida por el fondo máximo edificable en ella, definido en los términos que se indican en el epígrafe D siguiente.

D.- Fondo de la edificación. Fondo máximo edificable.

Es la profundidad recta de la edificación, contada a partir de la alineación oficial exterior de la parcela, o de la línea de fachada principal en el caso de existir retranqueo de la misma. Se expresa en metros lineales y se medirá a lo largo de una línea perpendicular a la alineación exterior o, en su caso, a la línea de fachada exterior.

Constituye el fondo máximo edificable de una parcela la mayor profundidad recta de la edificación que en ella se puede levantar, permitida por el presente Plan de Ordenación, contada a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá a lo largo de una línea perpendicular a la a alineación exterior, en cualquiera de sus puntos.

E.- Área de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento de la edificación, la porción de parcela dentro de cuyos límites se podrá situar la edificación principal que en ella se construya. Esta área de movimiento de la edificación se obtiene como consecuencia de aplicar, a una parcela determinada, las condiciones particulares de posición cuantificadas para cada zona de ordenanza.

4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

El volumen de la edificación que es posible construir en una parcela, en relación con la dimensión de la parcela edificable en la que se ubica, está sujeta a unos parámetros máximos que se establecen y cuantifican en cada zona de ordenanza en particular. En relación con lo anterior, serán de aplicación los siguientes conceptos y condiciones, en los términos que aquí se expresan.

A.- Línea de alero o de cornisa.

Es la línea de intersección del paramento de fachada de una determinada edificación, con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, y esto para cada fachada de la edificación.

En el caso de no existir este último forjado, se considerará línea de alero a la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento exterior que forme la fachada considerada.

B.- Altura de pisos de una edificación.

Es la distancia, medida sobre la vertical, entre la cara superior del forjado que sirve de suelo a la planta y la cara inferior del forjado que le sirve de techo.

C.- Altura libre de pisos.

Es la distancia, medida sobre la vertical, entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados.

En el caso de plantas escalonadas, la determinación de la altura libre de piso se realizará en el punto más desfavorable.

D.- Plantas de una edificación.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas en una edificación:

1.- Plantas bajo rasante oficial:

1.1.-Planta sótano: Se entiende como planta sótano aquella en la que el nivel de la cara inferior del forjado que le sirve de techo, se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, o una distancia inferior a un metro (1.00 m.) por encima del nivel de la citada rasante oficial de acera o del terreno. La altura libre de toda planta sótano, no podrá ser inferior a dos metros (2,00 m.).

Cualquier edificación, con independencia de la zona de ordenanza en la que se encuentre ubicada, podrá disponer de una o dos plantas sótano, con la condición de que el pavimento de la planta a mayor profundidad, en el punto más desfavorable, no diste más de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.) del nivel de la rasante oficial de acera en su vertical o, en su defecto, del nivel del terreno en contacto con la edificación.

En todos los casos, deberán disponer de iluminación artificial y ventilación forzada, suficiente para el uso a que se destinen.

A efectos del cómputo de la edificación construida, la superficie edificada en planta sótano no se tendrá en cuenta, en ningún caso.

1.2.- Planta semisótano: Se entiende por planta semisótano aquella en la que el nivel de la cara inferior del forjado que le sirve de techo, se encuentra en todos sus puntos, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, o una distancia igual o superior a un metro (1.00 m.) por encima del nivel de la citada rasante oficial de acera o del terreno.

A efectos del cómputo de la edificación construida, la superficie edificada en planta semisótano no se tendrá en cuenta, en ningún caso.

En una planta en la que una parte de sus puntos se encuentren dentro de los límites fijados para poder considerarla como semisótano y por otra parte no por superar la altura máxima indicada, dicha planta se entenderá dividida en dos fracciones, la primera con la consideración de planta semisótano y la segunda con la consideración de planta baja, a efectos del cómputo de la edificación realizada sobre rasante oficial en esa construcción.

En estos casos, a efectos del cómputo de la edificación construida, se contará como tal la superficie que, considerándose planta baja en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono plano que una los puntos en los que la altura desde la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta semisótano, hasta la rasante considerada, sea igual o superior a un metro (1 m.).

En el caso de que la rasante oficial disponga de una pendiente elevada, se tendrá que realizar banqueos con la planta semisótano, ajustándose a los límites de altura indicados, para que dicha planta pueda ser considerada como tal. Si la pendiente longitudinal de la rasante oficial a considerar supera el quince por ciento (15 %), será el Ayuntamiento quien, sobre la base del correspondiente informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de ella.

La altura libre de toda planta semisótano no podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m.).

Cualquier edificación, con la independencia de la zona de ordenanza en la que se encuentre ubicada, podrá disponer de planta semisótano.

En todos los casos, deberán disponer de iluminación natural y artificial y de ventilación natural suficiente para el uso a que se destinen.

2.- Plantas sobre rasante oficial:

2.1.-Planta baja: Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para ella. El nivel del pavimento terminado de la misma se situará obligatoriamente, con referencia a la rasante oficial de aplicación, entre los valores +0,15 m. y +1,50 m., debiendo escalonarse para ello, si así lo requiere la pendiente de la rasante oficial.

En edificaciones residenciales de nueva construcción, su altura libre no será inferior a dos metros con ochenta centímetros (2,80 m.), en zona de casco antiguo, ni inferior a dos metros con sesenta centímetros (2,60 m.) en el resto de las áreas. En edificaciones cuyo uso característico no sea el residencial, esta altura libre no será inferior a tres metros (3,00 m.).

2.2.-Planta alta o planta tipo: Se entiende por planta alta o planta tipo de una edificación, toda planta de la misma situada por encima de la planta baja.

La altura libre de toda planta tipo o alta no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.).

2.3 .-Planta bajo cubierta : Se entiende como planta bajo cubierta , o simplemente bajo cubierta, aquella planta o espacio que se sitúa por encima del forjado que forma el techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante, en una zona de ordenanza determinada. Se trata del espacio comprendido entre la cara superior del citado forjado de techo de la última planta y la cara inferior de los planos que conforman la cubierta de la edificación, con independencia de la estructura portante de ésta.

Siempre que la ordenanza de aplicación, correspondiente a la

zona donde se ubica una determinada edificación, no se prohíba expresamente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vívideros, a efectos del cómputo de la edificabilidad total de esa edificación, se considerará como superficie edificada la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre igual o superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.).

E.- Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de una edificación el elemento o elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas estarán constituidas por combinación de faldones planos inclinados, cuya pendiente estará comprendida entre un mínimo de veinte grados (20°, equivalentes a un 32,50%) y un máximo de treinta y cinco grados (35° , equivalentes a un 61,25 %) sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas del entorno urbano próximo.

El espacio libre entre el último forjado y la cubierta, en el caso de que exista, no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc., salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o, en su caso, en la correspondiente normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los Sectores previstos en las NUM, computándose entonces su edificabilidad de acuerdo con lo indicado en el epígrafe D.2.3. anterior.

Por encima de la cubierta de una edificación, no se permitirán más construcciones que chimeneas y elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen sus fachadas, y ello con las condiciones expresadas en el epígrafe H siguiente.

F.-Altura de la edificación.

La altura de una edificación podrá medirse utilizando dos parámetros distintos, el número de plantas que contiene y la altura total del edificio, computándose según los criterios de medición que a continuación se indican para cada caso. La altura de edificación, cuantificada en los términos que aquí se indican, se refiere, en todo caso, a la que presenta la edificación principal a construir en una determinada parcela.

1.-Medición por el número de plantas de la edificación:

Indica el número de plantas completas que tiene la edificación en cuestión, situadas sobre la rasante oficial. A tal efecto, computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, es decir la cara inferior del forjado superior que la delimita, se encuentra a más de 1,00 metro sobre la citada rasante oficial exterior o interior o, en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, y ello considerado en su punto más desfavorable para cada fachada. Por consiguiente, en la determinación de la altura de una edificación queda incluida, en todos los casos, la planta baja de la misma.

En tipologías edificatorias en las que coincida la línea de fachada con la alineación oficial exterior, la altura se medirá desde la rasante oficial de la acera y, para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, desde la correspondiente rasante oficial interior o en su defecto, si ésta no estuviese definida, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación.

En edificación aislada, la determinación de la altura se efectuará en todas

las fachadas. El número de plantas de una edificación, medido en cada una de sus fachadas, no tiene por que ser igual.

Si la rasante oficial que sirve de referencia para la determinación de la altura de una edificación presenta un desnivel superior a los dos metros (2,00 m.) entre los puntos extremos de la línea de fachada considerada, se observará lo dispuesto en el epígrafe 3 siguiente.

2.- Medición por la altura total de la edificación:

Indica la distancia vertical que existe desde la rasante oficial, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada, y esto para cada una de ellas. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la altura definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior que forme la fachada considerada.

En tipologías edificatorias en las que coincida línea de fachada con la alineación oficial exterior, la altura se medirá desde la rasante oficial de la acera y, para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, desde la correspondiente rasante oficial interior o en su defecto, si ésta no estuviese definida, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación.

En edificación aislada, la determinación de la altura se efectuará en todas las fachadas. La altura de una edificación, medida en cada una de sus fachadas, no tiene por que ser necesariamente igual.

Si la rasante oficial que sirve de referencia para la determinación de la altura de una edificación, presenta un desnivel superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) entre los puntos extremos de la línea de fachada considerada, se observará lo dispuesto en el epígrafe C siguiente.

3.- Edificaciones situadas en calles con pendiente elevada:

Si la rasante oficial de aplicación correspondiente o, en su defecto, el terreno en contacto con la edificación tuviese una pendiente elevada, la edificación se fraccionará, a efectos de la determinación de su altura, en tramos en los que el nivel de la rasante entre sus extremos no sea superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) es decir:

Si la pendiente de la calle, desde la que se realiza la medición de la altura de la edificación, es inferior a cinco grados sexagesimales (5° , equivalentes a un 7,87 %), será preciso medir la altura de la edificación, a efectos de comprobar su adecuación a la máxima permitida, cada diecinueve metros (19 m.) de alineación de la edificación.

Si la pendiente de la calle, desde la que se realiza la medición de la altura de la edificación es superior a cinco grados sexagesimales (5°) e inferior a diez grados sexagesimales (10° , equivalentes a un 15,83%), será preciso medir la altura de la edificación, a efectos de comprobar su adecuación a la máxima permitida, cada nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m.) de alineación de la edificación.

Si la pendiente longitudinal de la calle, desde la que se realiza la medición de la altura de la edificación es superior a diez grados sexagesimales (10°), será preciso medir la altura de la edificación, a efectos de comprobar su adecuación a la máxima permitida, cada seis metros (6 m.) de alineación de la edificación.

En todo caso, la determinación de la altura de una edificación se realizará, para cada uno de estos tramos en que ella se fraccione, siguiendo los criterios de medición indicados en los epígrafes anteriores.

4.- Edificaciones con frente a dos calles de diferente rasante:

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles, con diferente nivel en la correspondiente rasante oficial de aplicación o cuando, en ausencia de

aquella, exista diferencia entre los niveles del terreno en una fachada y en la opuesta, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolverse estructuralmente en el cuerpo de la propia construcción, la diferencia de altura de edificación que el citado desnivel origina, en general por medio de banqueos.

Este criterio anterior se adoptará tanto si la altura de la edificación se determina por su número total de plantas, como si se hace por la altura geométrica total de la edificación.

G.- Altura máxima de la edificación.

Es la mayor altura que se podrá alcanzar con la edificación que se construya en una parcela determinada, en aplicación de lo que determina las presentes Normas Urbanísticas Municipales y según la zona de ordenación en que se ubique la edificación en cuestión o la parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas, sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación y si se diese contradicción entre ambas determinaciones, se elegirá la más restrictiva.

En el caso de que en algún punto de medida, se supere la altura máxima permitida en la zona de ordenación que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite por medio de sucesivos banqueos respetando, en todo caso, las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta de la edificación.

H.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la máxima altura permitida para una edificación, indicada en su correspondiente ordenanza de aplicación, se podrá autorizar exclusivamente la construcción de elementos técnicos y de servicio de la edificación en cuestión, tales como cajas de ascensores, de escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de similar naturaleza al servicio exclusivo de la finca y ello, en todos los casos, cumpliendo las siguientes condiciones:

1.- Todo elemento colocado por encima de la altura máxima permitida en la edificación, siempre dentro de los que el Ayuntamiento autorice previamente, estará situado dentro del volumen interior que determinan el conjunto de planos inclinados que, arrancando sobre la línea de altura máxima permitida en cada una de las fachadas del edificio, formen un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con la horizontal.

2.- En edificios destinados a uso residencial, la altura máxima de cualquier elemento situado por encima de la altura máxima permitida de la edificación, no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal fijada para esa zona de ordenanza y definida en los términos indicados en el epígrafe I siguiente. Si esta altura máxima de coronación no estuviese prefijada, la altura máxima de estos elementos será de tres metros (3,00 m.) por encima de la máxima altura de edificación autorizada.

3.- En edificaciones destinadas a usos no residenciales, se podrá sobrepasar la altura máxima autorizada, incluso la coronación del edificio, siempre que se trae de elementos puntuales que resulten imprescindibles para el buen uso y funcionamiento de la edificación o de la actividad que en su interior se desarrolle (por ejemplo antenas, chimeneas especiales, torres de refrigeración, silos de almacenamiento, etc.).

I.- Altura total de un edificio o altura de coronación.

Es la altura total que presenta el edificio, medida como distancia vertical entre la

rasante oficial correspondiente o, en su defecto, desde la cota del terreno en contacto con la edificación en el punto más bajo del perímetro de la misma, y la línea de remate de su cubierta o de la edificación principal en el caso de que aquella fuera plana.

J.- Superficie construida por planta y total.

La superficie construida en cada una de las plantas de la edificación, será la encerrada por el paramento exterior de los muros de cerramiento exterior de dicha planta, incluyendo las superficies voladas computadas de igual manera a la indicada para su edificabilidad en el epígrafe L.3 que se incluye más adelante.

La superficie total construida en una edificación, será la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas que la componen, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. A estos efectos, no computarán los soportales, pasajes o plantas diáfnas en edificaciones destinadas a vivienda colectiva, siempre y cuando carezcan de cerramiento y sean de libre acceso público.

K.- Índice de máxima edificabilidad superficial.

Es la máxima superficie relativa que se puede construir en un ámbito territorial cualquiera, de acuerdo con lo asignado en las NUM para cada uno de ellos, en relación con las superficies del mismo. En general se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo en cuestión.

Según el ámbito territorial de actuación considerado, para el que se detalla el valor de la edificabilidad, se considerará una de las dos definiciones siguientes:

1.- Índice máxima de edificabilidad superficial neta:

Es la máxima superficie edificable en una parcela neta edificable, definida por sus linderos y las alineaciones oficiales, aplicada sobre la superficie de la misma.

2.- Índice de máxima edificabilidad superficial bruta:

Es la máxima superficie edificable en un ámbito territorial cualquiera, definido por su delimitación contenida en la presente revisión de normas Subsidiarias, aplicada sobre la superficie total del ámbito territorial considerado.

L.- Máxima superficie construible.

Es la máxima superficie absoluta que se puede construir en cada ámbito territorial, de acuerdo con lo asignado en las presentes NUM para cada uno de ellos. Se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la respectiva superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y a efectos del cómputo total de la misma, se observarán los siguientes criterios de medición:

1.- Edificación baja rasante oficial:

Computarán por su superficie total cuando los sótanos o semisótanos, no estén destinados a aparcamiento o a alojar alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio en que se encuentre, (tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria para ascensores, cuartos de basura, contadores, trasteros, centros de transformación, centralización de contadores, etc.). En todo caso, si su superficie construida ocupa más del setenta y cinco por ciento (75%) de la que presente la planta de la edificación principal, el exceso sobre esa magnitud computará a efectos de la edificabilidad total autorizada.

Si en una planta en semisótano existen puntos en los que se supera la altura máxima sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre la cota del terreno circundante en contacto con la edificación, para considerarse como

tal planta semisótano, la edificación computará en las condiciones que se han expresado en el epígrafe D.1.2 anterior.

2.- Edificación sobre rasante oficial:

La medición de la superficie construida se realizará considerando el perímetro envolvente exterior de las edificaciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, excepto cuerpos volados descubiertos y adaptando el criterio para la medición de los cuerpos de los cuerpos volados cubiertos que se indica en el epígrafe siguiente.

En las zonas de vivienda multifamiliar no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas y demás elementos de análogas características.

3.- Cuerpos volados cubiertos:

En relación con el número de orientaciones por la que se encuentre cerrada, se establece el siguiente criterio de medición:

3.1.-Cerrados por uno o dos de sus lados: cincuenta por ciento (50 %) de su superficie total.

3.2.-Cerrados por tres de sus lados: cien por cien (100%) de su superficie total.

4.-Edificación bajo-cubierta:

A efectos de cómputo de su edificación, ésta se establecerá de acuerdo con las condiciones expresadas en el epígrafe D.2.3. incluido anteriormente.

En el caso de no existir rasante oficial, en los términos en que se ha definido ésta en el epígrafe 5.3.J incluido anteriormente, se tomará como tal la existente en el terreno circundante en contacto directo con la edificación, antes de comenzarse la construcción de la misma.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles sobre la rasante oficial de la calle, más la superficie construida situada bajo dicha rasante oficial, y ello con las precisiones indicadas en los epígrafes anteriores.

M.- Superficie útil.

Se denomina superficie útil de una vivienda o local, a la cerrada por el perímetro definido por el paramento interior de sus muros de cerramiento, con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso, incluyendo la mitad de las superficies, correspondientes a los espacios exteriores construidos, que sean de uso privativo de la vivienda o local, tales como tendedores, miradores, etc. En la determinación de la superficie útil, no se incluirá la ocupada en planta por los muros de división interior de la vivienda o local, sean móviles o fijos, por los elementos estructurales verticales ni por las canalizaciones o conductos con desarrollo horizontal con desarrollo horizontal superior a cien centímetros cuadrados (100 cm².), así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a un metro con sesenta centímetros (1,60 m.).

4.4.-CONDICIONES DE FORMA.

En función de la disposición que adopte una edificación en relación con las que la circundan, se establecen los siguientes conceptos y condiciones, en los términos que aquí se expresan.

A.- Tipologías de la edificación.

Se entiende por tipologías de la edificación, los diferentes modelos constructivos básicos que puede adoptar una determinada construcción. En general se corresponden con los propios tipos existentes en el municipio que,

o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición, como consecuencia de la adaptación de la edificación a necesidades y criterios más actuales.

En cada zona de ordenanza se determinarán las tipologías de la edificación a aplicar en los ámbitos a los que se adscriben, siendo aquellas de obligado cumplimiento en éstos ámbitos.

A continuación se indican los distintos modelos contemplados en la presente revisión de Normas Subsidiarias, con expresión de su morfología y características de su posición relativa y agrupación.

1.- Edificación entre medianerías:

Se trata de construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales, aunque no en el fondo.

2.- Edificación aislada. Edificación exenta:

Se entiende por edificación aislada aquella construcción que se encuentra separada de otras edificaciones y/o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial, y ello en todas las caras o fachadas de la citada construcción. Aquella edificación aislada, que además presente un tratamiento o carácter singular, se denominará edificación exenta.

3.- Edificación en bloque:

Es aquella construcción que posee una altura igual o superior a tres plantas, computando como tal la planta baja, sea diáfana o no. Con independencia de esto, se podrá encontrar o no en cualquiera de las situaciones anteriores. En general, su línea de fachada exterior podrá coincidir o no con la alineación oficial correspondiente y ser o no paralela.

En relación con la forma en que se agrupan el conjunto de las edificaciones colindantes, que forman parte de una misma manzana, se pueden distinguir las siguientes tipologías:

4.- Edificación abierta:

Se produce cuando el conjunto de la edificación se realiza en bloques aislados, sin patios de manzana entre ellos, estando los distintos bloques separados entre sí por espacios libres de uso público o privado.

5.- Edificación en manzana cerrada:

Se produce cuando la tipología de edificación entre medianerías citada anteriormente en el apartado 1, se extiende a la totalidad de una determinada manzana, ocupando todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan la manzana edificable, pudiendo la línea de fachada exterior de cada edificación coincidir o no con la respectiva alineación oficial exterior. Dentro de esta tipología, a su vez podrán presentarse otras dos:

5.1.- Edificación en manzana cerrada compacta : se produce en aquellas manzanas en que, por sus dimensiones, carácter o regulación en las presentes Normas Urbanísticas no se definen alineaciones oficiales interiores que delimiten un patio de manzana o, en el caso de manzanas ya completamente desarrolladas, no existiese de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

5.2.- Edificación en manzana cerrada con patio: se produce en aquellas manzanas en las que las presentes Normas Urbanísticas, definen alineaciones oficiales interiores que delimitan patios de manzana, o bien, en el caso de manzanas ya completamente desarrolladas, que ya exista este tipo de patios encontrándose consolidados por la edificación presente.

6.- Edificación adosada:

Se produce cuando la tipología de edificación entre medianerías se extiende a un conjunto de edificaciones, dos o más, en una determinada manzana, pudiéndose producir tres situaciones:

6.1.- Edificación en hilera: Se produce cuando un conjunto de edificaciones adosadas presenta una línea de fachada común, coincidentes con la alineación oficial, o que encuentra retranqueada a la misma distancia que ésta, ocupando la totalidad del frente a la calle del conjunto de la edificación.

6.2.-Edificación agrupada: Se produce cuando un conjunto de edificaciones adosadas no cumplen con la condición anterior.

6.3.- Edificación pareada : Es aquella construcción que posee una de sus caras, exclusivamente una, unida a uno solo de los lindes parcelarios laterales, estando en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial exterior. A su vez, se pueden presentar en tipología en hilera o agrupada, tal y como se han definido en los dos apartados anteriores.

B.- Construcciones en el lindero de dos propiedades.

En el mismo lindero de división de dos parcelas o propiedades de distinta titularidad, se podrán dar los siguientes casos de construcción:

1.- Pared contigua.

Se entiende por pared contigua levantada en una parcela, aquella que se construye completamente en el interior de dicha parcela, con su paramento exterior en coincidencia con el lindero de esta parcela con otra colindante. Esta pared podrá quedar oculta en el caso de que se construya, adosada a ella, otra pared contigua en la citada propiedad colindante.

En general, estas paredes contiguas pueden formar parte de muros de cerramiento de parcela o de fachadas de una edificación cualquiera.

2.- Pared medianera:

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propiedades contiguas, con su eje coincidiendo con el lindero común entre ellas. A este lindero común también se le denomina línea de medianería.

3.- Medianería:

La superficie de pared medianera o contigua que, por no disponer de otra adosada, queda vista y expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Las medianerías pueden surgir por el hecho de realizarse edificación solamente en una de las dos parcelas colindantes, por presentarse edificaciones de distinta altura sobre paredes contiguas o medianera de dos parcelas, o bien por producirse el derribo de una de dos construcciones que previamente se encontraban adosadas entre sí.

Las medianerías deberán ser dotadas de un aspecto y calidad constructiva como si de cualquier otra fachada de la edificación se tratase. Los costos derivados de este tratamiento irán a cargo del particular o propietario que sea el causante directo de su exposición a vistas. En general, el tratamiento de las medianerías será, al menos el enfoscado y pintado de las mismas.

La utilización, usos y servidumbre de paredes contiguas, medianeras y medianerías, se atenderán a lo establecido al efecto en el Código

Civil y demás normativa específica de aplicación.

C.- Cuerpos salientes de una edificación.

Se entiende por cuerpos salientes de una edificación, aquellos elementos de la misma que, siendo solidarios y parte integrante de la propia edificación, sobresalen de ella por delante del plano que contiene a cualquiera de sus fachadas.

Los cuerpos salientes podrán ser cerrados o semicerrados, tales como terrazas, miradores, galerías, cuerpos edificados opacos, etc., o bien abiertos, tales como aleros, cornisas, balcones, etc.

En todos los casos de edificaciones de nueva construcción, salvo que lo regule de otro modo la correspondiente ordenanza de aplicación, los cuerpos salientes cumplirán con las condiciones y límites dimensionales siguientes:

1.- La altura libre, medida sobre una línea vertical, entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante oficial de la acera o, en su defecto el nivel del terreno existente debajo de él, no podrá ser inferior a tres metros (3,00 m.), medido en el punto más desfavorable.

2.- El vuelo de un cuerpo saliente en su punto más desfavorable, es decir la distancia existente entre el paramento de fachada de la edificación en el que se ubica y el punto más distante de la misma del elemento saliente, no podrá ser superior a:

- sesenta centímetros (60 cm.), en calles de nueve metros (9,00 m.) o más de anchura.
- cincuenta centímetros (50 cm.), en calles cuya anchura esté comprendida entre seis (6,00) y nueve metros (9,00 m.).
- sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos y con independencia de la anchura del vial en que se ubique el cuerpo saliente, su vuelo no podrá sobrepasar del setenta por ciento (70%) de la anchura de la acera sobre la que vuela el cuerpo en cuestión. A estos efectos, se aplicará la condición que resulte más restrictiva de entre las dos anteriores y esta última.

No se podrá construir cuerpos salientes en calles de ancho inferior a seis metros (6,00), salvo los aleros o cornisas de la edificación, en cuyo caso su vuelo desde la fachada estará limitado a cuarenta centímetros (40 cm.).

En cuerpos salientes dando a vial público que disponga de aceras, la proyección vertical de cualquier punto del cuerpo saliente sobre la acera del vial, no podrá distar menos de cuarenta centímetros (40 cm.) del bordillo que delimite la calzada y la acera del vial en ese punto, medidos perpendicularmente a la línea del citado bordillo. Si no existiera acera, se estará a lo dispuesto en los párrafos anteriores. La medición se realizará en todos los casos perpendicularmente al plano de fachada de la cual sobresale el cuerpo en cuestión.

En edificaciones de nueva construcción, no se autoriza la implantación de cuerpos volados completamente cerrados, que sobresalgan de la alineación oficial exterior.

No se permitirá el cerramiento de los cuerpos volados ya existentes, salvo que así lo autorice y regule su correspondiente ordenanza de aplicación.

Cualquier balcón de una edificación tendrá una longitud máxima, medida en paralelo a la fachada, de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) y la separación entre cada dos consecutivos será igual o superior a ochenta centímetros (80cm.), sin autorizarse

la disposición de balcón lineal a lo largo de toda la fachada. La distancia entre un balcón y el extremo de la fachada en la que se ubique, no podrá ser inferior a setenta centímetros (70 cm.).

D.- Elementos salientes de una edificación.

Se entienden por elementos salientes de una edificación, aquellos integrantes de la misma que sobresalen de ella, por delante del plano que contiene a cualquiera de sus fachadas que aún siendo solidarios de la misma, no forman parte de la propia edificación.

Se trata de elementos constructivos o no, pero susceptibles de ser eliminados sin afectar estructuralmente a la edificación principal, con carácter fijo, móvil o desmontable, colocados como complemento informativo, decorativo o de seguridad de la propia construcción, tales como parasoles, marquesinas, jardineras, rejas, anuncios de la actividad y otros semejantes.

En todos los casos de edificaciones de nueva construcción, salvo que lo regule de otro modo la correspondiente ordenanza de aplicación, los elementos volados estarán sometidos, además de a todas las condiciones y limitaciones dimensionales indicadas en el epígrafe anterior para los cuerpos volados, a las que a continuación se indican:

- 1.- Las rejas y demás elementos de seguridad incorporados a la edificación, lo podrán ser en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, pero no podrán sobresalir del plano de la misma más de diez centímetros (10 cm.).
- 2.- Los elementos salientes situados en planta baja y con desarrollo longitudinal a la fachada, tales como marquesinas o toldos, tendrán una longitud máxima de cuatro metros (4,00 m.) con una separación mínima entre cada dos consecutivos de otros dos metros (2,00 m.). Deberán retranquearse, en su caso, al menos cuarenta centímetros (40 cm.) de la línea de arbolado existente.
- 3.- Los elementos salientes situados en planta baja y con desarrollo transversal a la fachada, tales como anuncios tipo "bandera", aparatos de climatización y aire acondicionado, etc., tendrán una altura máxima de ochenta centímetros (80 cm.), cumpliendo el resto de las condiciones. La separación mínima entre cada dos consecutivos no será inferior a diez metros (10,00 m.). Deberán retranquearse, en su caso, al menos cuarenta centímetros (40 cm.) de la línea de arbolado existente.

E.- Entrantes de la línea de fachada de una edificación.

Son los elementos de la edificación situados a superior distancia de la alineación oficial exterior, que el plano que contiene a la fachada principal de la edificación, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

En edificaciones situadas en manzanas cerradas, solo se autorizan los elementos entrantes, y en las condiciones que a continuación se indican:

- 1.- En planta baja:
 - pasadizos perpendiculares al plano de fachada principal, que sirvan de acceso, cubierto o no, a la edificación. Su anchura no será inferior a tres metros (3,00 m.) ni superior a cinco metros (5,00 m.), y su altura libre igual a la de la planta baja.
 - soportales o espacios porticados abiertos, paralelos a la alineación oficial. Su profundidad no será inferior a un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) ni superior a cinco metros (5,00 m.), y su altura libre igual a la de la planta baja. Podrán estar comunicados con la acera o espacio libre exterior a lo largo de todo su desarrollo, pero si estuvieran dotados de algún elemento separador, se tendrán que comunicar dicha calle o espacio libre exterior cada veinte metros (20,00 m.) de distancia máxima entre cada dos consecutivos y, en desarrollos inferiores, al menos por dos puntos.

2.- Por encima de la planta baja:

- terrazas, cubiertas o descubiertas, cuya anchura no será inferior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.) y cuya altura libre será igual a la de la planta donde se localice. Las terrazas no tendrán una profundidad superior a su altura y anchura, contada a partir de la línea exterior del saliente de ella.
- no dejarán medianerías al descubierto, y el tratamiento de sus paramentos será el mismo o similar al que reciba la fachada en que se encuentran ubicados.
- La parte de suelo sobrante, con relación a la alineación oficial exterior, irá ajardinada o solada, prolongando la acera del vial con el que limite el cuerpo entrante.

F.- Patios.

Se define como patio al espacio no edificado de una parcela, situado dentro del cuerpo de su edificación principal y destinado, principalmente, a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables. En general su desarrollo en planta tiene forma poligonal, con sus paramentos paralelos a las alineaciones oficiales o a las fachadas de las edificaciones que lo delimitan, aunque no existe restricción alguna en lo que a su forma se refiere.

Para asegurar el cumplimiento de sus funciones, los patios han de tener una superficie y dimensiones libre en planta mínimas que, en general, son función de su altura, del hecho de recibir o no huecos de habitación en los paramentos que lo forman y de la naturaleza de las estancias que abren estos huecos al patio. A tal efecto se considerarán las siguientes definiciones:

- Altura de un paramento de patio (H), es la distancia vertical existente desde el nivel del paramento terminado de las viviendas o estancias más bajas, alguna de cuyas dependencias abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento en cuestión.
- Luz libre en un hueco abierto al patio es la longitud, medida perpendicularmente al paramento en el que se abre el hueco, que existe desde el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo que se encuentre en esa línea perpendicular.
- Se dirá que un paramento de un patio es frontal a otro, cuando ambos se encuentren en oposición, es decir uno enfrente del otro, sin ningún punto en común.

En función de su situación relativa podrán resultar patios de parcela o de manzana, con la siguiente definición:

1.- Patio de parcela:

Es el espacio libre no edificado en una parcela, situado en el interior de la edificación contenida en esa parcela.

2.- Patio de manzana:

Es el espacio libre interior delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la manzana, en el caso de que éstas se encuentren debidamente definidas en los planos de ordenación incluidos en el POM, o bien por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana, en el caso de que éstas ya estuviesen consolidadas.

En patios de manzana no se podrá realizar edificación alguna sobre rasante. No obstante lo anterior, y previa aprobación por parte del ayuntamiento, se podrán construir plantas semisótano o sótano, asegurando la ventilación, evacuación de humos y demás condiciones higiénicas exigibles al uso a que se destinen. Estas plantas semisótano y sótano no podrán destinarse a usos de alojamiento, autorizándose exclusivamente los asociados y

complementarios con la edificación en que se encuentran, tales como garaje, instalaciones al servicio de la edificación, trasteros, almacenes, etc.
Se recomienda la constitución de mancomunidades de conservación de estos patios, entre los propietarios de la manzana afectados por el mismo.

3.- Patio de medianería:

Como caso particular de cualquiera de los dos anteriores se encuentra el patio de medianería, que se define como el espacio conjunto que resulta de la unión de dos o más patios pertenecientes, cada uno de ellos, a edificaciones adosadas entre sí y construidas en dos o más parcelas colindantes. A efectos de su dimensionamiento individual, la fracción de este patio conjunto que pertenece a una edificación en particular, se podrá considerar de una de las maneras siguientes:

- Como patio independiente, completamente ubicado en la parcela a la cual pertenece el edificio en que se encuentra. En este caso, el plano de medianería será considerado como un paramento frontal ciego a todos los efectos.
- Como fracción de patio, mancomunada con la demás al fin de constituir un patio único, común y al servicio del conjunto de edificaciones que lo conforman. Para que se pueda producir esta situación, es necesario que se formalice en escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de la propiedad correspondiente.

Se hacen válidas para estos patios de medianería las consideraciones que, sobre su aprovechamiento edificatorio, se hacen en el epígrafe anterior, así como la recomendación de constituir mancomunidades de conservación de estos patios, entre los propietarios afectados por los mismos.

A su vez los patios, tanto de parcela como de manzana o medianería, podrán ser cerrados o abiertos, según las definiciones siguientes:

4.- Patio cerrado:

Se denomina patio cerrado o interior, aquel que no está abierto a ninguna fachada de la edificación ni a ninguna alineación oficial, interior o exterior, de la parcela edificable. Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio libre exterior, salvo que se trate de un patio de manzana, debidamente delimitado por sus alineaciones oficiales interiores, en los correspondientes planos de ordenación.

La superficie y dimensiones mínimas de un patio interior se establecen en función del uso de las dependencias que abren a ellos. A tal efecto, estos patios cerrados cumplirán con las determinaciones dimensionales mínimas que se indican a continuación:

- En todo paramento al que abra un hueco de dormitorio o estancia, la luz libre del hueco será no inferior a dos metros con setenta y cinco (2,75 m.), con una superficie mínima de patio de 6,25 m². y pudiéndose inscribir en él un círculo de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.) de diámetro. Además la luz libre será mayor a 0,30 m. x H.
- En todo paramento al que abra un hueco de cocina, la luz libre del hueco será no inferior a tres metros (3,00 m.) con una superficie mínima de patio de 7,50 m². y pudiéndose inscribir en él un círculo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) de diámetro. Además la luz libre será mayor a 0,40 x H si a ese patio abren dormitorios o estancias, o a 0,30 x H en caso contrario.
- En todo paramento al que se abran otras dependencias que no sean cocinas, dormitorios o estancias, la luz libre del hueco será no inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), con una

superficie mínima de patio de 5,00 m². y pudiéndose inscribir en él un círculo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) de diámetro. Además la luz libre será mayor a 0,25 x H.

- Si a un paramento no abre hueco alguno, la separación del paramento enfrentado no será inferior a dos metros (2,00 m.).

En todo caso, las dimensiones mínimas que deberá tener todo patio de planta rectangular, que es la situación más habitual, serán de 2,50 x 2,00 m., con independencia del número y naturaleza de los huecos que a él abran. En patios de planta no rectangular, se cumplirán las condiciones de luz indicadas anteriormente, teniendo además una superficie no inferior a seis metros cuadrados (6,00 m².) y pudiéndose inscribir en ella un círculo de, al menos, dos metros de diámetro.

5.- Patio abierto:

Se denomina patio abierto, aquel en el que sí se cumple alguna de las condiciones indicadas en la definición anterior, correspondiente a patio cerrado. Los patios abiertos tendrán que dar cumplimiento a las siguientes condiciones dimensionales:

- Su longitud (L), medida paralelamente al plano de fachada en la que cualquier hueco se produzca, no será inferior a H:6, con un mínimo de tres metros (3,00 m.) en todos los casos.
- Su profundidad, medida perpendicularmente al plano de la fachada en la que el hueco se produce, no será superior a 1,50 x L, si a ese patio abren dormitorios o estancias, o a 2,00 x L si a él abren otro tipo de dependencias.

Para que un hueco entrante en una determinada fachada pueda ser considerado como patio abierto, su profundidad medida perpendicularmente al plano de la fachada en la que se produce, ha de ser superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.). En otro caso será considerada como entrante en la línea de fachada.

4.5.- CONDICIONES DE BUENA CONSTRUCCIÓN.

A.-Accesos a la edificación.

Se entiende por acceso a una edificación todo hueco existente en cualquier paramento de fachada de la misma, que permite la entrada de personas a pie al interior de la edificación.

La anchura mínima de los accesos será de dos metros (2,00 m.) en edificaciones residenciales multifamiliares, de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) en edificaciones no residenciales de pública concurrencia, y de un metro (1,00 m.) en viviendas unifamiliares. La altura libre no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) en todos los casos.

Todo acceso a la edificación estará convenientemente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día o de la noche.

En todas las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, la abertura de las hojas de carpintería que sirvan de cierre al hueco de acceso, se efectuará hacia el exterior de la propia edificación, debiendo para ello quedar el cierre del acceso retranqueado hacia el interior del plano de fachada en que se encuentre, en una profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre, cuando menos, al objeto de no invadir el espacio libre exterior.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además tengan un uso público (con independencia de su

titularidad), esta facilidad de movimiento y accesibilidad para personas con movilidad reducida deberá garantizarse también en su interior, al objeto de posibilitar el desplazamiento a través de los itinerarios interiores de uso público, y ello por medio de la instalación de barandillas, pasamanos y similares elementos complementarios, con diseño y situación adecuados a los recorridos previsibles y al sentido de circulación en los mismos.

B.- Escaleras.

Se entiende por escaleras los elementos de comunicación vertical entre las distintas plantas de un edificio.

El ancho de una escalera, también denominado ámbito, que es la longitud que miden sus peldaños, no será inferior a ochenta centímetros (80 cm.) en viviendas unifamiliares, a un metro con diez centímetros (1,10 m.) en edificios destinados a vivienda multifamiliar y a metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) en edificios públicos o de uso público, salvo que la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación imponga condiciones más restrictivas.

Los peldaños que forman una escalera tendrán unas dimensiones comprendidas entre los siguientes límites:

- Huellas: entre 24 y 36 centímetros.
- Tabicas: entre 14 y 18 centímetros

Además se cumplirá que, el resultado de sumar las longitudes de una huella y dos tabicas estará comprendido entre 60 y 64 cm.

Toda escalera estará compuesta de, al menos, un tramo de peldañado, entendiéndose como tal a una sucesión continua de peldaños de idéntica dimensión, sin interposición entre ellos de ninguna superficie de mayor anchura. Un tramo de escaleras no podrá tener más de quince peldaños consecutivos. En caso de que, para salvar el desnivel existente, se precisara un mayor número de peldaños, será necesario recurrir a más de un tramo de escalera, intercalando entre cada dos de ellos mesetas o rellanos, cuya longitud habrá de ser de 64 cm. mas un número entero de huellas (que podrá ser cero).

Si la escalera no está limitada lateralmente por los propios muros que forman la caja de ella, se colocarán barandillas o bien antepechos ciegos con pasamanos, como elemento de seguridad y para facilitar el ascenso y descenso por la misma.

Estos elementos de protección tendrán una altura de noventa centímetros (90 cm.), al menos.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras por medio de lucernarios cenitales, con la condición de que su superficie en planta sea igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escalera.

C.- Cerramientos exteriores de la edificación.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de cierre de las edificaciones, y de las parcelas en que ellas se ubican, susceptibles de ser visibles desde la vía pública o espacio libre exterior, estén en cualquier situación, orientación o paramento. Se exceptúan de las siguientes exigencias de calidad, los paramentos que conformen patios cerrados.

1.- Fachadas.

Salvo que la correspondiente ordenanza de aplicación diga algo en contra, los paramentos de fachadas exteriores de la edificación, podrán realizarse con las siguientes terminaciones y materiales:

- Fábrica enfoscada, con o sin posterior enlucido o revoco, pero con terminación pintada en todos los casos.
- Ladrillo cerámico visto.
- Piedra natural, en mampostería o chapado.
- Prefabricados realizados basándose en materiales pétreos aglomerados.

- Fábrica de bloques de hormigón con terminación vista.
- Combinación de las anteriores terminaciones con la condición de que se utilice ladrillo visto o piedra natural en al menos, un treinta por ciento (30,00 %), de la superficie de la fachada, una vez descontada la superficie de sus huecos de puerta y ventanas.

Queda prohibido la colocación de cualquier otro material que no sea los anteriormente mencionados rechazándose, en particular, los aplacados con materiales cerámicos y la piedra artificial. En todo caso, los materiales tendrán adecuada calidad y buen aspecto, con coloraciones adecuadas al entorno, y tales que su conservación no resulte frecuente ni costosa.

Los balcones, ventanas y terrazas, además de cumplir con el resto de las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de noventa y cinco centímetros (95 cm.) de altura mínima o barandillas de altura no inferior a un metro (1,00 m.), que presenten suficiente resistencia al empuje horizontal. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de altura superior a doce centímetros (12cm.), ni elementos que faciliten la escalada de los antepechos o barandillas.

2.- Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones, tanto principales como secundarias, tendrán acabado de teja cerámica o de hormigón (de colores pardos o rojizos), pizarra o similares, incluso en aquellos casos en que no sean visibles desde ningún punto del espacio urbano público exterior, calles, plazas, jardines, etc. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento, de chapa o placas translúcidas en la ejecución de cubriciones de cubierta en las edificaciones destinadas a usos agropecuarios, industriales o de almacenamiento.

Si la ordenanza específica de aplicación así lo autoriza, el espacio bajo cubierta podrá ser vívido siempre y cuando su altura mínima, en el punto más desfavorable, sea de un metro con sesenta centímetros (1,60 m.) y la totalidad de sus paramentos de cierre tengan un coeficiente de transmisión térmica a su través inferior a 0,53 Kcal./h.m².°C. (0,6 w./m².°C). En estos casos, desde luego, estas superficies computarán a efectos de la determinación de la edificabilidad total realizada.

3.- Cerramiento de locales en planta baja.

Los locales de nueva construcción en planta baja, hasta en tanto se produzcan su acondicionamiento definitivo, serán cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será igual a la altura libre del local, cerrando por lo tanto todo él, y su calidad de terminación será enfoscada y pintada al menos.

En los machones de pilar o cubrición de elementos estructurales de la edificación que contenga su fachada, se utilizará idéntico acabado que el adoptado para el resto de ella, formando parte de la misma, no pudiendo sustituirse con posterioridad cuando se acondicione definitivamente el local.

En el acondicionamiento definitivo de las fachadas de los locales, se seguirá lo indicado en ellas en el epígrafe 1 anterior, es decir, se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de materiales y terminación que allí se han indicado, considerándose a todos los efectos parte integrante de las fachadas de la edificación.

4.- Cerramientos de parcela.

Cuando existan, los elementos que se utilicen para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanzas de aplicación o en la normativa propia de los sectores en Suelo apto para Urbanizar, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En el caso de parcelas o propiedades ya edificadas, sus cierres con el espacio público deberán constar, obligatoriamente, de un muro opaco con una altura mínima de sesenta centímetros (60 cm.) y máxima de un metro (1,00 m.). Por encima de este zócalo se podrá suplir el cerramiento basándose en elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas de cerrajería, setos, etc. La altura total del cerramiento, sumando su parte opaca y no, será inferior o igual a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Las anteriores magnitudes de altura se medirán verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno existente en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirán en todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si, para cumplirlo, fuesen necesarios.
- Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de las parcelas, cuando constituyen medianerías con otras de distinta propiedad, no tendrán una altura total, sumando su parte opaca y no, superior a dos metros (2,00 m.).
- Los cerramientos de parcela ya edificada se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de materiales y terminación que se han indicado, en el epígrafe 1 anterior, para las fachadas de las edificaciones.
- En el caso de solares sin edificar, todo cerramiento del mismo que de a espacio público será de análogas características de calidad pero, en este caso, la altura del muro de cerramiento estará comprendida desde un mínimo de dos metros (2,00 m.) hasta un máximo de tres metros (3,00 m.), al objeto de ocultar de vistas su interior.
- Los cerramientos de solares sin edificar se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de materiales y terminación que se han indicado, en el epígrafe 3 anterior, para los locales en planta baja de las edificaciones.
- Las puertas de acceso al interior de la parcela tendrán una anchura máxima de tres metros (3,00 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.) pudiendo ser opacas en toda su superficie.
- Las fincas situadas en Suelo no Urbanizable podrán tener sus cerramientos exteriores diáfanos en toda su altura y extensión. Si disponen de zócalo opaco, la altura de éste no sobrepasará de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.). La altura total del cerramiento como suma de sus partes diáfana y opaca, si existe, estará comprendida entre un mínimo de un metro (1,00 m.) y un máximo de tres metros (3,00 m.), medidos verticalmente sobre el nivel del terreno existente en cualquier punto de su desarrollo.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, verjas de cerrajería con filos, puntas, alambres de espinos, etc.
- Todo cerramiento de parcela ofrecerá suficientes garantías de estabilidad frente a impactos y acciones horizontales continuas de una intensidad habitual, en especial frente al viento de la zona.

D.- Rellenos de tierras en las parcelas.

Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a un metro (1,00 m.) contados desde el nivel del terreno natural en esa división entre parcelas. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea de máxima pendiente superior de éstos, se realizará con una pendiente no superior al veinte por ciento (20,00 %), a partir del nivel del relleno en el lindero. También se podrá realizar rellenos formando sucesivos banqueos, siempre que su envolvente superior resulte por debajo de la citada línea de máxima pendiente. Esta misma línea envolvente se utilizará para determinar la ubicación y altura máxima de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la propia edificación, tales como frontones u otras construcciones de similar naturaleza, que no podrán sobrepasarla.

E.- Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a cincuenta centímetros (0,50 m.) sobre la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo la presión hidrostática previsible. En este mismo sentido, se aconseja la realización de cámaras de aire, que aislen la planta baja de las posibles humedades que pueda aportar el terreno.

Toda dependencia residencial, dotacional, de trabajo o, en definitiva, que pueda ser ocupada por personas, de manera permanente o no, deberá estar aislada del exterior térmicamente y frente a las posibles humedades, por medio de cámaras de aire al efecto.

Al objeto de colaborar en la evitación de humedades en las fachadas, los aleros de cubierta deberán sobresalir del plano de su fachada, desde un mínimo de veinte centímetros (20 cm.) hasta un máximo de sesenta centímetros (60 cm.), eligiendo esta magnitud en función de la altura de la propia edificación y de la anchura del vial en que ella se ubica, medidos perpendicularmente a la fachada y previa la aprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales.

F.- Condiciones Interiores de los Locales.

Toda pieza habitable deberá tener suficiente iluminación y ventilación directas, por medio de huecos practicados en sus fachadas, que abran al espacio libre exterior o bien a un patio de parcela o manzana. La superficie total de los huecos de iluminación no podrá ser inferior a un sexto (1/6) de la superficie que tenga la pieza que se considere, y la superficie de los huecos destinados a la ventilación no será inferior a un octavo (1/8) de ella.

En general, no se podrá iluminar o ventilar una estancia habitable a través de otra, quedando ello expresamente prohibido. Excepcionalmente, y solo en viviendas con reducidas alineaciones de fachada y situadas en el interior del casco antiguo, se permite la iluminación y ventilación de una dependencia habitable a través de otra, por medio de embocaduras de comunicación practicadas al efecto, siempre que el fondo total desde el hueco abierto al exterior, hasta el paramento más lejano de la dependencia interior sin ventilación directa, no sobrepase los ocho metros (8,00 m.), medidos perpendicularmente al eje del hueco.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas, para cada uso en concreto. Además, en relación con el exterior de ellas, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

G.- Conservación de los edificios.

Las fachadas de los edificios, ya sean públicos o privados y cualquiera que sea su naturaleza y uso, así como sus muros de medianería y paredes contiguas que resulten al descubierto, deberán ser conservadas en todo momento en adecuadas condiciones de seguridad, higiene y estética, y ello aunque no resultaran visibles desde el espacio público exterior. A tal efecto, los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que así lo disponga la autoridad municipal, previo informe en ese sentido, emitido por sus Servicios Técnicos.

H.- Conservación de los espacios libres abiertos.

Los espacios libres abiertos y las zonas ajardinadas de propiedad privativa, es decir, aquellos que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y debidamente conservados por sus propietarios, de manera que presenten en todo momento unas adecuadas condiciones de seguridad, limpieza, higiene y estética. En el caso de que dicha obligación de conservación afecte a varios copropietarios, pertenecientes o no a una misma edificación, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad correspondiente, que será necesario establecer.

Este deber de mantenimiento se extenderá a las instalaciones y servicios, adscritos

a las edificaciones de propiedad privada y situados en el exterior de ellas.

I.- Soportales y Pasajes comerciales.

En aquellas zonas en las que su ordenanza de aplicación permita la implantación de soportales o pasajes comerciales, entendiendo tales elementos como áreas de paso no sometidas a circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:

1.- Pasajes comerciales:

- Su altura libre mínima será de tres metros con veinte centímetros (3,20 m.).
- Su ancho no será inferior a tres metros (3,00 m.).
- Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, con la calle o a los espacios libres anejos.

2.- Soportales:

Su altura libre mínima será de tres metros con veinte centímetros (3,20 m.).
Su profundidad mínima será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.).

CAPÍTULO 5.- NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Condiciones Generales de la Edificación, que son de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal, recomendándose la observancia de lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de la Edificación dado que, si bien éstas no son de obligado cumplimiento, contienen especificaciones de buena práctica constructiva.

CAPÍTULO 6.- EDIFICIOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

Se definen como tales, aquellos que, por estar construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no han sido declarados fuera de ordenación de forma expresa (artículo 185 del RUCYL). El Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

CAPÍTULO 7.- EDIFICACIONES AUXILIARES.

Se corresponden con las construcciones que completan las edificaciones principales en una parcela, en concreto: garajes, casetas, barbacoas, piscinas tejadillos y porches. Los parámetros que han de cumplir son los siguientes:

GARAJES Y BODEGAS:

- Superficie construida máxima de 25,00 m². Para garajes de vehículos agrícolas la superficie máxima será 50,00 m².
- Altura máxima a cornisa de 2,50 m.
- La superficie computa e efectos del cálculo de la ocupación de la parcela.
- No es de aplicación las normas relativas a los retranqueos.
- Las condiciones estéticas establecidas para cada zona de ordenanza son de obligado cumplimiento.

CASETAS:

- Superficie construida máxima de 3,00 m².
- Altura máxima a cornisa de 2,20 m.
- La superficie computa e efectos del cálculo de la ocupación de la parcela.
- No es de aplicación las normas relativas a los retranqueos.

- Las condiciones estéticas establecidas para cada zona de ordenanza son de obligado cumplimiento.

BARBACOAS:

- Altura máxima de 2,20 m.

PISCINAS CUBIERTAS:

- Altura máxima a cornisa de 2,50 m.
- La superficie computa e efectos del cálculo de la ocupación de la parcela.
- No es de aplicación las normas relativas a los retranqueos.

TEJADILLOS:

- En edificios y vallados.
- Superficie máxima de 9,00 m².
- No computan a efectos de ocupación ni fondo máximo edificable.

PORCHES:

- Superficie máxima de 9,00 m².
- Altura máxima correspondiente al techo de la planta baja o suelo de la planta primera de la edificación principal.
- La superficie computa e efectos del cálculo de la ocupación de la parcela.
- Estarán abiertas en tres lados y adosadas a la edificación principal.
- Las condiciones estéticas establecidas para cada zona de ordenanza son de obligado cumplimiento.

Título IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Condiciones Generales de Urbanización tienen por objeto fijar las determinaciones técnicas mínimas que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización, a realizar al amparo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales. También se establecerán las condiciones mínimas de obligado cumplimiento, y en otros casos recomendaciones, en cuanto al dimensionamiento de las distintas redes de servicios urbanos, fijando unos parámetros mínimos de capacidad y calidad en los elementos que las constituyen.

Para que un lote de terreno alcance la condición de solar, los servicios mínimos exigibles son:

- Pavimentación de calzadas y aceras en viales.
- Suministro de agua potable.
- Saneamiento de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica
- Dotación de alumbrado público en los viales.

Además de lo anterior, en toda obra de urbanización de nueva implantación en el municipio, se exigirá la colocación de canalizaciones enterradas, procurando eliminar los tendidos aéreos existentes.

Excepto por imposibilidad material, debido a condicionantes de naturaleza topográfica, el trazado de las canalizaciones enterradas para alojamiento de las infraestructuras y servicios urbanos, se ubicará discurrendo por la red viaria y los espacios libres resultantes, siempre de dominio y uso público, al objeto de facilitar el acceso a ellas y a su conservación, evitando problemas de servidumbres sobre fincas privadas.

La normativa incluida en el presente Título será de aplicación a cualquier obra de urbanización que se pudiera ejecutar en la totalidad del término municipal, y ello con independencia de la clase de suelo en que se realicen y si lo son sobre suelo de propiedad pública o privada. En concreto, afectarán a cualquier espacio exterior urbano, entendiéndose como tal el suelo libre de edificación situado en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. Se tendrán en consideración también en las obras relativas a todo tipo de red viaria e infraestructuras, a realizar en áreas destinadas a equipamientos o en zonas verdes y espacios libres.

En todas las circunstancias y situaciones, las obras de urbanización cumplirán la normativa vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, asegurando el paso de personas y, en su caso, de vehículos, la implantación de las diferentes redes enterradas de servicios urbanos e instalaciones, así como la plantación de arbolado y el ajardinamiento de las áreas previstas para ello.

En general, las obras de urbanización deberán realizarse asegurando las adecuadas condiciones de seguridad para el tráfico peatonal y rodado, y adoptando medidas que permitan un mantenimiento y conservación, sencillo y económico.

CAPÍTULO 2.- VÍAS PÚBLICAS.

Se definen como vías públicas, todo espacio libre público, destinado a la circulación y estancia de personas y vehículos, bien sea de forma separativa o combinada, es decir con coexistencia de ambos. Las vías públicas del municipio están formadas por el conjunto de estos espacios libres, existentes y por implantar.

2.1.- CLASIFICACIÓN.

Para determinar las características a observar en cada caso, las vías públicas se clasifican en:

A. VÍAS CON TRÁFICO COMBINADO:

Son aquellas en que se produce coexistencia de tránsito peatonal y rodado. A efectos de aplicación de los estándares de calidad las podemos clasificar en:

1. Calles principales:

Constituyen los ejes que estructuran el casco urbano y las áreas de ensanche del mismo.

2. Calles secundarias:

Son vías de tipo local que conforman el entramado interior a las calles principales. Sirven para dar acceso a las edificaciones, parcelas y propiedades situadas en suelo urbano.

Denominaremos aceras al ámbito destinado al tráfico exclusivo de peatones y calzada a la superficie del vial dedicado al tráfico rodado.

La distribución de espacios entre las áreas destinadas al tránsito peatonal en exclusiva y aquellas susceptibles de tránsito combinado tiene un carácter prioritario. No obstante, su delimitación podrá ser variada sin que ello suponga modificación de estas Normas Urbanísticas.

B. VÍAS SEPARATIVAS:

Son aquellas áreas o vías de dominio exclusivo del tránsito peatonal. A su vez, se pueden clasificar en:

A. Vías peatonales:

Son aquellas áreas o vías que, estando dotadas de cualquier tipo de firme o pavimentación, son destinadas exclusivamente para la circulación y estancia de peatones. Como excepción podrán transitar bicicletas o vehículos similares, en todo caso, sin motor.

B. Sendas peatonales:

Son aquellos caminos y áreas destinadas al tráfico peatonal, que definen los principales itinerarios situados en el interior de espacios libres de dominio y uso público, que han sufrido algún tipo de ordenación (parques, jardines públicos, riberas, zonas arboladas...) y que han de concebirse y tratar de forma unitaria con ellos. Como excepción podrán transitar bicicletas o vehículos similares, en todo caso, sin motor.

C. CARRETERAS DE ACCESO:

Son las vías que sirven para la comunicación del municipio con otros núcleos urbanos del entorno comarcal, comunitario y nacional.

2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes a observar en la red viaria existente o su prolongación y en las de nueva implantación, son las que se fijan en los planos de ordenación de las presentes NUM, o las que se señalen en el futuro para este fin, a través de los instrumentos de planeamiento y sus correspondientes Proyectos de Actuación o en su caso, Proyecto de Urbanización.

La pendiente longitudinal del vial estará condicionada por las condiciones topográficas de la zona en que se desarrolle, procurando compensar las variaciones de pendiente que presente el terreno natural. Como norma general, no sobrepasará el 12%, siendo recomendable un 8% de pendiente. En circunstancias excepcionales, y ante situaciones topográficas particularmente adversas, se podrán aceptar pendientes superiores, justificando debidamente su necesidad y la solución adoptada. Se utilizarán pavimentos antideslizantes y será precisa la aprobación del Ayuntamiento previo informe favorable de los Servicios Técnicos del mismo.

La pendiente longitudinal mínima será del 0,80 %, al objeto de asegurar el drenaje superficial de las aguas de escorrentía. No obstante, de manera excepcional y ante condiciones topográficas desfavorables, se podrá bajar dicha cifra hasta un mínimo del 0,50 %, justificando la solución adoptada para asegurar el drenaje superficial de la vía y multiplicando los elementos de desagüe, o colocando sistemas continuos y lineales de recogida de las aguas pluviales de escorrentía.

La pendiente longitudinal máxima a observar en las vías y sendas peatonales será del 6 %, cumpliendo el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001). Si fuese absolutamente necesario adoptar pendientes superiores, se deberá proyectar un itinerario alternativo que suprima la barrea arquitectónica, posibilitando el uso de esta vías por personas con movilidad reducida.

2.3.- SECCIONES TRANSVERSALES.

La red viaria de nueva implantación, junto con la existente, se jerarquiza según viene reflejado en el Plano de Ordenación y Gestión, donde se pueden apreciar las diferentes secciones tipo y la distribución de espacios, en función de la importancia del vial considerado.

La anchura de calzadas y aceras se ha fijado en función del tipo, densidad y velocidad del tráfico esperado en cada caso, así como de las distintas condiciones de parcelación, edificación y usos considerados. En todos los casos una de las aceras al menos, se deberá dimensionar de forma que en ella puedan disponerse las canalizaciones enterradas de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Si no existiese referencia planimétrica se tendrán en consideración los siguientes parámetros:

- Calles principales: 10,00 m.
- Calles secundarias: 8,00 m.
- Calles zonas industriales: 11,00 m.
- Carreteras acceso: Las determinadas por la normativa sectorial.
- Travesía: 14,00 m.
- Vías peatonales: 3,00 m.
- Sendas peatonales: 4,00 m. (1,20 m. en las zonas de dominio público ubicadas en los márgenes de carreteras)

Las anchuras consideradas se refieren a la totalidad de la sección transversal, es decir, incluyendo aceras y, en su caso, calzadas para el tráfico rodado.

En circunstancias especiales y siempre que la ordenación zonal lo permita, el Ayuntamiento podrá admitir anchuras inferiores previa justificación de su conveniencia o necesidad, por medio de informe emitido por los Servicios Técnicos municipales.

Como criterio general, y en especial en toda calle no secundaria (según definición anterior 2.1.a), las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 1,50 m., salvo en los viales que supongan apertura o prolongación de otros ya existentes en el casco urbano,

en cuyo caso podrán mantener la anchura que ya presentan, con un mínimo de 0,80 m.

Para asegurar un adecuado drenaje superficial, los viales dispondrán de una pendiente transversal máxima del 2,00 %, tanto en aceras como calzadas, pertenezcan a tráfico separativo o combinado. La pendiente transversal mínima será del 1,50 % en viales con terminaciones superficiales de naturaleza bituminosa y del 1,00 % si presentan acabados de hormigón. No obstante, de manera excepcional, se podrá bajar dicha cifra hasta un mínimo del 0,75 %, justificando la solución adoptada para asegurar el drenaje superficial de la vía y multiplicando los elementos de desagüe, o colocando sistemas continuos y lineales de recogida de las aguas pluviales de escorrentía.

Se podrán admitir viales con solución de rasante común en aceras y calzada, siempre y cuando se trate de calles con reducida intensidad de tráfico rodado y la ordenación de las mismas así lo permita. En este tipo de viales de rasante común, se recomienda recoger y drenar las aguas de escorrentía a lo largo del eje central de la vía.

Como norma general, se prohíbe la implantación de viales terminados en fondo de saco, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos municipales. En estos casos, se establecerá un área de giro en la cabecera del fondo de saco, con radio suficiente para permitir que un camión de recogida de basura realice la maniobra con comodidad. En ningún caso una calle terminada en fondo de saco, tendrá una longitud superior a 100,00 metros.

2.4.- VADOS PERMANENTES.

Los vados permanentes a establecer en calles con separación de tránsitos, tendrán que ser aprobados previamente por el Ayuntamiento, y deberán resolverse mediante rebaje de la altura de bordillo, hasta dejarle a una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., por encima del nivel de la calzada en su línea de contacto.

Si existiese rampa de acceso, dejará al menos $\frac{3}{4}$ partes del ancho de la acera, al mismo nivel de rasante que presenta fuera del vado, y en ambos laterales del mismo, de manera que no sufra variaciones en esta anchura el perfil longitudinal de la acera. En todo caso, el vado no alterar las pendientes longitudinal y transversal de la acera en al menos 50 cm., medidos desde lee paramentos exterior del bordillo, con independencia de la anchura que presente la acera en ese punto.

2.5.- PASOS DE PEATÓN.

Los pasos de peatón se realizarán ligeramente sobreelevados con relación a la rasante de la calzada, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar la marcha.

Se situarán donde sean necesarios, con una separación máxima de 200 metros entre cada dos consecutivos y, preferentemente, en las esquinas de las manzanas, dando continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado de la red viaria.

En los accesos a los pasos de peatón y a lo largo de toda su anchura, se realizará un rebaje del bordillo de delimitación de calzada y acera, dejando un escalón entre el paramento superior del bordillo y el nivel de la calzada aneja comprendido entre 2 y 3 cm. El nivel del solado de la acera correspondiente, se adecuará de manera suave a este cambio de altura en el bordillo.

Los pasos de peatón serán señalizados verticalmente con la colocación de la señal reglamentaria en los dos sentidos de circulación de vehículos. Irán dotados también, de una adecuada señalización horizontal, mediante la correspondiente pintura vial en cebreado, por cambio de color, tratamiento, textura o diferencia de los materiales de pavimentación, con relación al utilizado en la calzada del vial.

2.6.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CALIDAD.

En general, el afirmado y pavimentación de viales tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar en ellos. Se podrá optar entre rodaduras a base de mezclas bituminosas colocadas sobre bases de hormigón hidráulico, granulares o estabilizadas con cemento, rodaduras directamente de hormigón hidráulico de elevada dosificación de cemento, con terminación ruleteada, regleada o enlistonada, pavimentos realizados con enlosados de piezas naturales o artificiales, etc. Siempre tratando de compatibilizar su función como soporte de rodadura con la adecuación estética a las zonas urbanas donde se ubique.

En las calles con carácter histórico o pintoresco del casco urbano, los pavimentos de acera y demás áreas destinadas al tráfico exclusivo de peatones, se realizarán con materiales preferentemente naturales pétreos, a base de enlosados, enmorrillados o adoquinados, pudiendo resaltar las aceras mediante bordillo sobreelevado o encintado al mismo nivel que la calzada respectiva. Las calzadas también deberán disponerse preferentemente con estos mismos materiales, si bien no con carácter obligatorio.

En las demás calles, las aceras y áreas para uso exclusivo de peatones irán terminadas con enlosados naturales o artificiales.

En la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo donde se asiente el vial, los bordillos utilizados en la delimitación de aceras y calzadas serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Las tapas de arquetas y registros se dispondrán teniendo en cuenta el despiece del solado y las juntas de los elementos del pavimento. Tanto en calzadas como en aceras, las tapas irán perfectamente niveladas con relación al plano de rasante de aquellas, ajustándose a sus pendientes longitudinal y transversal sin resalto alguno.

Los materiales utilizados en pavimentación de calzadas, se dispondrán adoptando soluciones constructivas que permitan una adecuada adherencia y la correcta evacuación de aguas pluviales de escorrentía, combustibles, grasas, aceites y demás residuos líquidos y semisólidos. Los materiales a utilizar podrán ser variados, pero en todo caso, reunirán las siguientes características:

- Aspecto e integración ambiental con el entorno.
- Adecuación a la exposición de los agentes meteorológicos y ambientales exteriores, en particular a las heladas y al soleamiento intenso en verano.
- Facilidad y reducido coste de mantenimiento.
- En aceras, coloraciones claras y acordes con las tradicionales.
- Tanto en aceras como calzadas, los materiales utilizados y la solución constructiva adoptada, garantizarán una superficie antideslizante.

La disposición de los materiales y elementos a utilizar en las aceras de la red viaria, cualquiera que sea su destino y categoría, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

CAPÍTULO 3.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

3.1.- PROCEDENCIA DEL AGUA.

En general, el suministro de agua potable a las viviendas y demás parcelas y propiedades situadas en suelo urbano y urbanizable, procederá de la red municipal de distribución de agua existente.

En las actuaciones urbanísticas de nueva ejecución, sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable, previo a la aprobación del documento de ordenación correspondiente o, en su defecto, a la concesión de la oportuna Licencia de Obras, será preciso justificar la procedencia, caudal suficiente y presión suficiente para la actuación que se propone acometer.

En caso de suministro a través de la red municipal de distribución de agua, el ayuntamiento deberá certificar que dispone de caudal y presión suficientes en el punto de toma, para atender las demandas que se soliciten, y ello en adecuadas condiciones de calidad de servicio.

Cuando la procedencia del agua para suministro domiciliario no se directa de la red municipal, se requerirá un estudio previo para su implantación. Dicho estudio, que deberá someterse a la aprobación del órgano competente en materia de agua, incluirá una detallada descripción de la procedencia del agua, análisis químico y bacteriológico de la misma, emplazamiento de las obras de captación y distribución, caudal mínimo disponible en las distintas épocas del año, garantía del mantenimiento del suministro, así como el consiguiente compromiso y procedimiento a adoptar para la ejecución de un control periódico de la potabilidad del agua, de forma que se cumplan los requisitos de calidad exigidos en la legislación vigente.

En caso de impulsión de agua potable para uso colectivo, se deberán disponer al menos dos bombas que aseguren, cada una de ellas independientemente, la totalidad del caudal máximo de bombeo previsto. Si la instalación de impulsión requiere la implantación de más de dos bombas, el caudal conjunto que podrán impulsar deberá ser, al menos, 1,5 veces el caudal máximo a considerar.

Cualquier pozo utilizado para abastecimiento de agua potable, deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido directo de aguas residuales más próximo, debiendo éste último emplazarse aguas abajo en relación al primero.

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

3.2.- DOTACIONES Y CONSUMOS.

En toda instalación de nueva implantación, o adecuaciones de otras ya existentes, se observarán las demandas de caudal que a continuación se relacionan.

- AGUA POTABLE PARA USOS DOMÉSTICOS:
 - Viviendas multifamiliares: 350 l/habitante y día.
 - Viviendas unifamiliares:
 - Parcelas <500 m²: 2 m³/vivienda y día.
 - Parcelas 500-1000 m²: 2,5 m³/vivienda y día.
 - Parcelas >1000 m²: 3,5 m³/vivienda y día.
 - En ambos casos se adoptará un coeficiente punta de consumo en red de 2,50.
- AGUA POTABLE PARA USOS INDUSTRIALES:

- Para edificabilidad $<0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$: 1,00 l/seg. y ha.
- Para edificabilidad $>0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$: a justificar.
- En ambos casos se adoptará un coeficiente en punta de consumo de red de 3,00.
- AGUA POTABLE PARA USOS TERCIARIOS:
 - 0,0001 l/seg y m^2 , con un coeficiente punta de consumo en red de 3,00
- AGUA POTABLE PARA OTROS USOS:
 - A justificar en función de las necesidades y características particulares de la actuación.

Ante la necesidad de racionalizar y limitar el consumo de agua potable como recurso escaso que es, se considerará excesivo aquel consumo que exceda del doble del indicado anteriormente e independientemente del sistema de suministro utilizado. Este consumo excesivo será gravado con tarifas de incremento progresivo.

3.3.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO.

El trazado en planta deberá discurrir bajo acera, siempre que esta disponga de anchura suficiente para alojar todos los servicios que han de discurrir por ella, en condiciones de espacio y separación suficientes como para cumplir los mínimos exigidos por cada servicio respectivo y para que el mantenimiento resulte sencillo. En ningún caso se colocarán dos canalizaciones de distinto servicio en la misma vertical o sin cumplir las distancias mínimas establecidas por cada entidad responsable de ellas.

En ausencia de aceras, o cuando existiendo fueran de reducida dimensión, la canalización de distribución de agua discurrirá por la calzada evitando, en la medida de lo posible, su colocación bajo zonas destinadas a aparcamiento de vehículos.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en todas las situaciones, en especial cuando se trate de las arterias de mayor desarrollo lineal y jerarquía. Tan solo se podrá incumplir esta condición en pequeños ramales terminales, siempre que presenten una longitud máxima de 50 m. o, cuando por la existencia de fondos de saco en la red viaria existente, sea imposible la consecución de trazados mallados.

La tubería habrá de colocarse a una profundidad tal que no se vea alterada por las cargas procedentes del tráfico rodado. A estos efectos la generatriz inferior de la tubería irá colocada a 1,35 m. por debajo de la rasante del vial en que se ubique. En todo caso, el recubrimiento de tierras por encima de la generatriz superior no será inferior a 1,00 m., excepcionalmente, bajo aceras o zonas terrazas, a ante dificultades especiales de excavación, el recubrimiento podrá bajar hasta 0,70 m., medidos siempre desde la generatriz superior de la tubería. Con el fin de evitar averías posteriores, a una altura de 25 cm aproximadamente por encima de la generatriz superior, se colocará una banda continua de plástico de color llamativo, normalizada, avisando de la presencia próxima de la canalización.

Las canalizaciones de aducción y distribución de agua potable deberán ir situadas, en todos los casos, a una cota superior a las de saneamiento de aguas residuales que discurran por las proximidades.

Salvo en ramales terminales o que den servicio a menos de cuatro viviendas, el diámetro nominal de distribución mínimo permitido en cualquier tramo de la red general de distribución será de 80 mm.. En redes de distribución para servicio de polígonos o áreas industriales, la tubería dispondrá de un mínimo de 150 mm. Las secciones de tubería de toda la red serán diseñadas de forma tal que la presión manométrica en el punto de cualquier acometida domiciliaria no sea inferior a 20 m.c.a, por encima de la cota del

punto más elevado a suministrar. Si la presión disponible en la red municipal de distribución no permite alcanzar esta condición, será necesaria la instalación de un grupo de presión que garantice, al menos, la referida presión residual en el peor de los casos.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición de cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión 3excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o cavitación. En general, y a título orientativo, la velocidad estará comprendida entre 0,5 m/seg y 1,50 m/seg.

Las acometidas domiciliarias deberán ser independientes para cada propiedad o servir a dos de ellas, como máximo, y contar con llave de paso en arqueta registrable y armario de acometida y medida normalizados, situados ambos en lugar de acceso y uso público. El armario de medida se situará empotrado en los muros de cerramiento de fachada o de la parcela de la correspondiente propiedad.

Los materiales constitutivos de la tubería y demás piezas especiales a colocar en la red de aducción y distribución de agua sanitaria serán de fundición dúctil o de acero en caso de conducciones bajo calzada protegidas por hormigón. Las acometidas domiciliarias y os ramales para riego de jardines públicos, se realizarán con tubería de polietileno de alta o baja densidad, con independencia de su diámetro y apta para uso alimentario en cualquier caso. En este caso, las piezas de unión y especiales, serán de polipropileno reforzado, de primera calidad y de marca comercial de reconocida solvencia técnica.

Las tuberías de las canalizaciones de aducción o distribución y sus elementos complementarios, deberán estar preparadas para soportar presiones de trabajo de 654 bar.

3.4.- AGUA PARA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En toda actuación de nueva ejecución a realizar en suelo urbano o urbanizable, se preverá la instalación de hidrantes para uso exclusivo de bomberos. Los hidrantes serán normalizados y con sus bocas de salida de acuerdo con la requerida por los servicios municipales y provinciales de extinción de incendios. En general podrán acometer directamente a la canalización de distribución de agua existente o de nueva implantación.

Los hidrantes se colocarán en lugares accesibles a los camiones cisterna de extinción y su disposición será tal que la distancia entre cada dos consecutivos no sea superior a 200,00 metros, medidos sobre trazados de uso público y susceptibles de ser recorridos por los vehículos de extinción. Podrán ser de columna, con una o tres bocas de salida, o bien para disposición enterrada. Se colocarán de columna siempre que se ubiquen en lugares con espacio suficiente, que permitan proteger adecuadamente el hidrante del tráfico rodado, sin obstaculizar el tráfico peatonal. En ausencia de estas condiciones, se colocarán enterrados, alojados en arquetas, señalizados de manera fehaciente su ubicación.

Además de su finalidad prioritaria para contribuir a las labores de extinción de incendios, los hidrantes podrán ser utilizados para el valdeo y limpieza de viales, por parte de los equipos municipales. No se permitirán otros usos.

CAPÍTULO 4.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y DRENAJE.

4.1.- OBLIGATORIEDAD DE SU IMPLANTACIÓN.

En toda actuación de nueva ejecución a realizar en suelo urbano o urbanizable, con independencia de su tamaño y situación dentro del municipio, se exigirá la construcción de una red de alcantarillado, unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y ordenación, que conectará con el ramal más próximo de la red general municipal existente, aunque ello suponga prolongar dicha red general en cualquier longitud, y siempre que topográficamente sea posible. Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido sin conectar a la red municipal.

En situaciones excepcionales el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de estaciones de depuración, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, siempre que se trate de una estación independiente por vivienda. En estos casos, la estación será accesible, y el Ayuntamiento podrá y deberá velar por el correcto funcionamiento de la misma.

Al objeto de optimizar y economizar la implantación y mantenimiento de las instalaciones de depuración de aguas residuales, se deberá procurar su unificación, siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan. Al oeste del término municipal se ha generado una reserva de suelo para la instalación de una central de depuración de las aguas residuales municipales.

4.2.- DOTACIONES Y CONSUMOS.

En los nuevos desarrollos la previsión de caudal de aguas residuales a considerar para su recogida por las nuevas redes locales de saneamiento a implantar, será idéntica a la indicada en el capítulo anterior y referida al agua potable, excepto las derivadas de los uso de extinción de incendios.

Dentro de esta dotación prevista para el suministro de agua sanitaria, estará contemplada la necesaria para atender el riego de las áreas ajardinadas en los espacios libres públicos, agua que no llegará en ningún caso a la red de alcantarillado, pero que se incluirá en el cómputo de los caudales de vertido, lo que asegura un margen adicional de seguridad.

4.3.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO.

Los nuevos ramales de alcantarillado podrán ser unitarios, es decir aptos para la recogida simultánea de las aguas pluviales y residuales, o bien separativo, según convenga a las características topográficas del terreno, de la ordenación, a la economía de su implantación y mantenimiento y al volumen de caudales a recoger. Todas las tuberías se colocarán en zanja y, salvo casos excepcionales, su trazado seguirá el correspondiente al de la red viaria en que se ubiquen o, en su caso, al de los espacios libres anejos.

En todo tramo de la red de alcantarillado de nueva construcción, la sección de tubería será tal que la velocidad de circulación del fluido esté comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg., al objeto de evitar depósitos de materiales sólido y estancamiento, en caso de velocidades inferiores o abrasión excesiva en las paredes de la tubería, si se produjesen velocidades superiores a la indicada.

La recogida de las aguas pluviales se podrá realizar por medio de sumideros o por desagües de tipo lineal. Si estos elementos de recogida, conectan directamente a tramo de alcantarillado unitario, deberán ser necesariamente sifónicos. En todo caso, la separación entre cada dos sumideros consecutivos, o elemento de recogida de aguas pluviales, no será superior a 50,00 m. En particular, se instalarán elementos de captación

de aguas pluviales de escorrentía en todos los puntos más bajos de la red viaria.

Se utilizarán tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de fibrocemento o hormigón armado para secciones iguales o mayores. Para diámetros superiores a 0,80 m. se dispondrán ovoides. La estanqueidad de las tuberías se garantizará por empalmes del tipo enchufe-campana con junta elástica, prohibiéndose las juntas realizadas con corchetes de ladrillo.

Cuando la pendiente de la canalización sea igual o superior al 2%, las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena de miga o de material granular suelto de similares características. Para pendientes inferiores al 2%, será obligatorio asentar los tubos sobre una solera de hormigón perfectamente rasanteada y nivelada, al objeto de asegurar la correcta inclinación de la canalización, lo que resultaría muy costoso en caso de utilizar lechos de asiento de naturaleza flexible.

Se dispondrán pozos de registro en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, cambios de pendiente y resaltos de la rasante, así como en la cabecera de todos los ramales. En todo caso, la distancia máxima entre dos pozos no podrá ser superior a 50,00 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 1,00 m., medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviese áreas sometidas a tránsito rodado, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan en función de las cargas a soportar, la profundidad mínima será de 1,00 m.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento del Ministerio de Fomento y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad.

Toda conexión de acometida domiciliaria o elemento de recogida de aguas pluviales, a la red de alcantarillado existente se realizará a un pozo o arqueta registrable, de no existir se realizará un nuevo pozo o arqueta en el punto de encuentro. Se prohíben las conexiones a la red general de alcantarillado, realizadas a través de arquetas ciegas y directamente a la canalización general.

CAPÍTULO 5.- ALUMBRADO PÚBLICO.

Las instalaciones destinadas a alumbrado de viales y espacios libres exteriores, deberán proyectarse teniendo en cuenta su elevada importancia como elemento caracterizador del espacio urbano, por lo que su tipología y escala de sus elementos serán respetuosos con el entorno circundante.

Los componentes visibles de la red de alumbrado público y sus instalaciones, armonizarán con la zona, y el nivel de iluminación será el preciso para permitir para garantizar la seguridad en el tráfico rodado y peatonal, señalización de itinerarios o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a la selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

5.1.- OBLIGATORIEDAD DE SU IMPLANTACIÓN.

En toda actuación a realizar en suelo urbano y urbanizable, con independencia de su tamaño y situación, se exigirá la construcción de una completa instalación de alumbrado público, tanto en la red viaria como en las zonas libres de uso público, sean o no de propiedad privada.

Los tramos proyectados partirán del punto de luz existente más próximo, en el caso de que se trate de pequeñas instalaciones y comprobando, en todo caso, que la sección de conductores es suficiente para acoger la nueva potencia instalada. Con instalaciones de mediana y gran importancia, será preciso instalar alimentación independiente para los nuevos tramos, colocando un cuadro de control que regule la instalación.

5.2.- NIVELES DE CALIDAD.

El diseño de toda nueva instalación de alumbrado público será tal que cumpla con los estándares de calidad indicados a continuación:

TIPO DE VÍA	NIVEL ILUMINACIÓN	UNIFORMIDAD MEDIA
Calles principales	25-30 lux	0,40-0,50
Calles secundarias	15-20 lux	0,35-0,40
Vías y Sendas Peatonales	10-15 lux	0,25-0,30
Zonas Verdes	5-10 lux	0,15-0,20

5.3.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO.

Las instalaciones deberán proyectarse de forma que se logre minimizar sus costos. Para ello se utilizarán equipos de alta calidad, conductores que satisfagan las normas UNE de aplicación, soportes de luminaria adecuadamente protegidos de la corrosión mediante galvanizado en caliente por inmersión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación ...

En los cálculos luminotécnicos se habrán de tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento en que se ubique la instalación y el factor de mantenimiento de las lámparas.

En función de su ubicación y elementos constitutivos podemos establecer la siguiente clasificación:

- Calles principales. Prevalecerá la consecución de los objetivos de seguridad y orientación del tráfico rodado y de referencia del entorno, con especial atención a la uniformidad media de iluminación. El alumbrado será más intensivo en cruces de viales y puntos singulares.

- Calles secundarias. Su objetivo será la obtención de una adecuada seguridad vial y ciudadana, facilitando el reconocimiento de itinerarios peatonales y rodados. El diseño de la instalación será adecuado al entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Se prestará mayor a la consecución de una adecuada seguridad ciudadana, ambientación y orientación de los movimientos peatonales. Se reforzará el nivel de iluminación en las zonas de estancia y en los elementos relevantes (fachadas singulares, edificios catalogados, plazas, zonas ajardinadas...)

En la totalidad del ámbito del casco urbano, salvo justificación y autorización, se instalarán columnas y candelabros tipo "Villa", con fustes de hierro fundido o de chapa plegada conformada por estampado, con terminación exterior a base de pintura "gris fundición". Este mismo tipo de luminaria, farol modelo Villa, se instalará cuando los puntos de luz sean de tipo mural o apliques. Será obligatoria la instalación de apliques cuando el ancho de calle sea igual o inferior a 6,00 metros.

Los puntos de luz situados en viales irán colocados en las aceras, a una distancia no inferior a 40 cm. Del bordillo de delimitación de la calzada. En general, las luminarias irán colocadas sobre fustes rectos o tipo báculo, eligiendo en cada caso el modelo más adecuado al entorno urbano en que se ubican.

Salvo cuando los puntos de luz se coloquen directamente sobre fachadas de edificaciones, la red de alimentación eléctrica será obligatoriamente subterránea y discurrirá bajo las aceras de la red viaria, en las proximidades del bordillo se separación de la calzada con la acera o, en su defecto, en áreas de uso público. En caso contrario, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta.

La canalización irá enterrada en todo su trazado, alojando los conductores en el interior de una tubería rígida de 90 mm. De diámetro, especial para canalizaciones eléctricas. Los tubos se asentarán sobre un lecho de arena de miga o de material granular fino de similares características de 5 cm. De espesor. Cuando la canalización atraviese calzadas sometidas a tráfico rodado, la tubería pasará a ser de 110 mm. de diámetro. En este caso se colocará doble tubo, asentados sobre una solera de hormigón y protegidos por una capa del mismo material.

Cada tramo de cruce bajo calzado, y al objeto de poder cambiar el cableado sin necesidad de demoler el firme, arrancará y terminará en sendas arquetas registrables. En las columnas de alumbrado se colocará adosada, una arqueta ciega, al objeto de facilitar la posterior instalación de cables y alojar la preceptiva pica de toma de tierra.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido, con control de deslumbramiento. Se admiten en vías y sendas peatonales, luminarias con bajo control de deslumbramiento, siempre y cuando tengan la potencia instalada sea suficientemente reducida.

Los conductores de alimentación a los puntos de luz serán dimensionados de forma tal, que la caída de tensión máxima en el punto más desfavorable de cada circuito no supere el 3% de la tensión nominal, es decir 6,60 V. En las líneas de distribución se utilizarán conductores de cobre aislado. Desde la caja de conexiones de la columna hasta la luminaria, se empleará conductor de cobre de 2x4 mm².

CAPÍTULO 6.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.1.- CRITERIOS DE DISEÑO Y CÁLCULO.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente e Instrucciones Técnicas Complementarias MI BT, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI BT O 10 y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

ZONAS RESIDENCIALES	
Nº ACOMETIDAS CONECTADAS	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD
1	1
2	0.95
3	0.90
4	0.85
5	0.80
6	0.75
7	0.70

ZONAS INDUSTRIALES	
Nº PARC. SUMINISTRADAS DESDE MISMO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85
9-10	0.80
11-12	0.75
13	0.70

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas

En los nuevos desarrollos, se dejará canalización entubada para futuras ampliaciones o modificaciones de estas redes en los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos municipales y/o de la Compañía suministradora.

6.2.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Cuando por la potencia instalada se haga precisa la implantación de centros de transformación, su ubicación y diseño se regirán por los criterios establecidos a continuación.

- En edificaciones multifamiliares o destinadas a usos de equipamiento, se procurará que la ubicación de los centros de transformación necesarios se realice en sótanos o en plantas bajas pertenecientes a la propia edificación, dotándolos de acceso directo desde la vía pública y, cuando por su nivel de ubicación resulte posible, con drenaje conectado a la red de alcantarillado.
- Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos

de propiedad privada. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en desarrollos ya existentes, en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales para ello, las necesidades de la prestación del servicio lo exija, o cuando el Ayuntamiento así lo autorice por causas debidamente justificadas. En estos casos la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que sean necesarios como consecuencia de la dinámica urbana.

- Cuando los centros de transformación no sean subterráneos y vayan colocados en zonas visibles desde el espacio público, su aspecto exterior armonizará con el carácter y la edificación del entorno utilizando en sus fachadas, en la medida de lo posible, idénticos o similares materiales o, al menos, dotándoles de una terminación en pintura con tonalidad acorde con las existentes en la zona.
- Cuando un centro de transformación vaya colocado en zona de uso público, susceptible de ser utilizada para paso de personas o animales, y para garantizar la seguridad de los mismos, se realizará un cerramiento exterior alrededor el centro, por medio de un cercado de postes y malla metálica, dotados de puerta de acceso, al objeto de conseguir un recinto independiente del espacio exterior. El cerramiento dejará una acera perimetral al edificio del centro de transformación, con una anchura no inferior a 1,00 metros en cualquiera de sus puntos.

CAPÍTULO 7.- DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Las nuevas redes han de discurrir obligatoriamente enterradas, bajo las aceras de los correspondientes viales existentes o proyectados.

Los conductores irán alojados en tubería de PVC con diámetros de 110, 63 ó 40 mm. De diámetro. Debido a la escasa resistencia mecánica de la tubería de 1,2 mm. de espesor, se recomienda la utilización de tubos con espesor de pared de 1,8 mm., para evitar aplastamientos.

Las acometidas domiciliarias a propietarios individuales, se realizarán con tubería de idénticas características, pero con un tubo de 40 mm. de diámetro. La acometida arrancará desde una arqueta, en general tipo "M" normalizada.

Dada la naturaleza de la red de distribución existente en el municipio, aérea en su práctica totalidad, las acometidas de las nuevas canalizaciones a la red general de distribución se realizarán, en general, a partir de la línea aérea más próxima, pero realizando una bajada desde el poste de sustentación más próximo o por la fachada de la edificación que lo soporte, al objeto de enterrar la prolongación de la red.

Los tubos se asentarán sobre una solera de hormigón en masa y se protegerán por medio de una capa del mismo material, según las disposiciones constructivas indicadas por la compañía suministradora.

Todas las arquetas a instalar serán del tipo II normalizadas, en situación bajo calzada. Irán debidamente equipadas con el aperillaje exigido por la Compañía.

CAPÍTULO 8.- OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ESPACIOS LIBRES.

En los espacios libres, sean de dominio público o de propiedad privada y uso público comunitario, además de cumplir las determinaciones señaladas anteriormente, se observarán las indicadas a continuación.

En todo caso, con independencia del tipo de suelo sobre el que se realicen obras de urbanización, los espacios de estancia resultantes, la circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán cumplir la reglamentación en vigor para adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

A. Espacios libres de dominio y uso público:

Están constituidos por los espacios libres públicos, delimitados por las alineaciones señaladas en los planos de ordenación de las presentes NUM, dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

En estos espacios se cumplirán las siguientes determinaciones:

- En general, la solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa. A tal efecto, se prohíben soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.
- Los movimientos de tierra que se realicen sobre estos espacios, mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales del terreno, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar la degradación y vulnerabilidad de la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.
- Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábrica de ladrillo y piezas cerámicas, piedras naturales y/o áridos vistos, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones efectuadas en estos espacios.
- Los árboles existentes en el espacio libre, cuyo porte presente un mínimo desarrollo, deberán ser protegidos y conservados al realizar las obras de urbanización. Cuando sea indispensable eliminar alguno de estos ejemplares, se procurará que sean los de menor edad y porte. Toda pérdida definitiva de arbolado, por su eliminación o deterioro sustancial, deberá ser repuesta de forma inmediata con cargo a la actuación que motivó la desaparición del primitivo y ello sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.
- Las soluciones adoptadas para procurar el riego de las plantaciones ubicadas en estos espacios públicos, deberán tener en consideración la utilización racional del agua pluvial de escorrentía, procurando su utilización al objeto de garantizar un riego natural y eficaz.

B. Espacios libres en parcelas destinadas a equipamiento:

Las edificaciones para alojamiento de los distintos tipos de equipamiento, deberán disponerse en el interior de su correspondiente

parcela, de forma que se integren en la ordenación urbana. En los espacios libres resultantes de estas parcelas, se completaran las zonas verdes y espacios libres exteriores, por medio de su acondicionamiento al objeto de facilitar su incorporación al paisaje urbano.

En los espacios exteriores se dispondrán de hidrantes para uso exclusivo de bomberos.

CAPÍTULO 9.- ARBOLADO Y JARDINERÍA.

En general, el tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio el ajardinamiento y la plantación de arbolado, de especies y porte adecuado, a lo largo de las travesías, en los estacionamientos de vehículos, en las calles que dispongan de suficiente anchura y en sendas y áreas de uso exclusivamente peatonal además de las áreas ajardinadas ubicada en espacios libres de uso público. El arbolado se podrá plantar formando alineaciones o masas vegetales y en áreas terrazas localizadas y ordenadas, o en zonas naturales.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando asimismo la influencia que el tipo de plantación dará a la imagen final del espacio público proyectado. La plantación también estará condicionada por factores tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios del entorno, las especies existentes en la zona....

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde su base.

Las plantaciones de césped se deberán de evitar por su elevado consumo de agua y alto costo de mantenimiento. En todo caso, si se colocarán, deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos y siempre que no se trate de terrenos con pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes que, además, requerirán una conservación menos costosa

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al norte y las de hoja caduca al sur y oeste, al objeto de procurar protección de las radiaciones en verano y permitir las en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación e torno a las fachadas situadas al sur de tapizantes y arbusto caducifolios, para paliar la absorción de radiación de los paramentos verticales de la edificación.

El arbolado existente, tanto en espacios público como privados y sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas o deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total. Para acometer su tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, se requerirá la previa solicitud de Licencia al ayuntamiento o en su caso, a los organismos provinciales o comunitarios.

Los árboles a colocar en calles y paseos tendrán el tronco recto y una altura igual o superior a 2,5 metros. Su copa estará conformada y, si son especies de hoja caduca, se recomienda que tengan un perímetro mínimo de tronco entre 14 a 16 cm., medido a 1 m. de altura del suelo. Durante el primer año, se aconseja colocar una protección alrededor del tronco del árbol.

Los árboles serán colocados en alineaciones de alcorques previamente realizados con este fin, o bien formando masas vegetales en áreas terrazas con desarrollo lineal y continuo, contiguas al vial. La anchura libre mínima entre alcorque o borde del área terraza y las alineaciones oficiales será de 1.00 metro. En cada nuevo árbol plantado se incluirá una pica perforada y hueca, con un mínimo de 30 mm. de diámetro y de un metro de longitud, al objeto de facilitar el mejor rendimiento del agua de riego. El volumen de excavación necesaria para realizar la plantación no será menor de 1 m³, con una profundidad mínima de 0,80 m.

La distancia entre cada dos árboles consecutivos de la alineación dependerá de las especies elegidas y de su desarrollo esperado. Se recomienda colocarlos a una separación comprendida entre 4 y 12 m, entre sí, siendo la más frecuente de 6 a 7 m.

Los alcorques podrán tener forma poligonal, cuadrada o circular, con una dimensión mínima de anchura o diámetro de setenta centímetros (0.70 m). En la medida de lo posible, los alcorques se ubicarán de forma regular, manteniendo una separación constante entre cada dos consecutivos a realizar en cada tramo, sin perjuicio de respetar los vados, accesos y otros elementos de las instalaciones existentes o proyectadas.

El perímetro del alcorque se delimitará en general, con piezas de bordillo. El bordillo será preferentemente de piedra natural o, en su defecto, prefabricado de hormigón. El alcorque deberá ir relleno de adoquines prefabricados de hormigón, piedra natural o cualquier otros elementos similar que, llenando el hueco de manera que impida la caída de personas al interior del mismo, pero que permita su cómoda retirada progresiva, según se produzca el crecimiento del árbol.

Cuando la ejecución de una nueva obra, pública o privada, pueda afectar a algún ejemplar arbóreo existente, máxime si su naturaleza o porte son singulares, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación precisa en los planos topográficos del estado actual que se aporten y adjuntando una fotografía del mismo. En estos casos, durante el transcurso de las obras, se garantizará el mantenimiento de cada ejemplar, a cuyo efecto se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto, con un adecuado recubrimiento perimetral con suficiente rigidez para que se impida su lesión o deterioro.

CAPÍTULO 10.- OTRAS CONSIDERACIONES.

El acceso a las edificaciones a través del espacio exterior, sea accesible público o privado, deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, evitando la creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. A tal efecto, se prohíben la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo acceso a las edificaciones, así como situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y que dejen una altura libre inferior a 3,00 m., la disposición de pavimentos que resulten deslizantes en períodos de lluvia y una iluminación insuficientes o inadecuada.

Ningún elemento de las instalaciones, cerramientos de parcela o fachada o de las vías de evacuación de la edificación, podrá perjudicar a la estética del espacio exterior ni sobresalir del plano de la alineación exterior, sin dejar una altura libre mínima de paso de 3,00 m., contados desde la rasante oficial de la acera.

Toda edificación deberá ser señalada exteriormente para su adecuada identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que podrán exhibirse el nombre de cada calle, y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número identificativo de los edificios o, en su caso, portales de la edificación.

V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se determinan a continuación, los ámbitos territoriales situados en Suelo Urbano, susceptibles de desarrollo urbanístico como actuaciones independientes, indicando la documentación técnica que se precisa.

1.1.- UNIDADES DE GESTION.

Se entiende por unidades de gestión independientes, aquellas que presentan unas condiciones urbanísticas pormenorizadas comunes, y que permiten para su desarrollo y ejecución un tratamiento conjunto.

Según el artículo 210 del RUCYL, en suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada las siguientes actuaciones aisladas:

1. Actuaciones aisladas de urbanización.
2. Actuaciones aisladas de normalización.
3. Actualizaciones aisladas de urbanización y normalización.

El planeamiento sólo define una actuación aislada, situada al sureste del centro urbano con el objetivo de adaptar las parcelas incluidas a las determinaciones del planeamiento, completando su urbanización, al objeto de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

1.2.- SOLAR.

El derecho a edificar solo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar. Según el artículo 22 de la LUCYL:

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

Las redes generales y de distribución de las canalizaciones indicadas, así como sus correspondientes acometidas, serán enterradas y cumplirán las condiciones mínimas establecidas en estas NUM. Se instalarán y ejecutarán en condiciones de prestar un adecuado servicio, por estar suficientemente dimensionados y conectados con las correspondientes redes generales municipales. Además, en su caso, se cumplirán las determinaciones de régimen interior y de obligado cumplimiento de las diferentes compañías responsables de cada uno de los servicios, las condiciones de seguridad en las instalaciones que fije la correspondiente legislación sectorial específica de aplicación, así como las establecidas al efecto por el propio Ayuntamiento.

Se podrán ejecutar simultáneamente las obras de urbanización y edificación, correspondiente a una misma actuación y ámbito territorial, exclusivamente en los términos marcados por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2.- ZONAS DE ORDENANZA.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso, las determinaciones a que deben de ajustarse, en función de

sus características y localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el Suelo Urbano del municipio de Escalona del Prado.

Las presentes Normas Urbanísticas en Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Urbanismo, tiene carácter de Ordenanza de la edificación y uso del suelo en su correspondiente ámbito territorial de aplicación. En cumplimiento del referido texto normativo, estas Normas Urbanísticas contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones en ellos a levantar, así como las características estéticas de la ordenación, de la propia edificación y de su entorno.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos del suelo que se determina para cada zona de ordenanza, es de aplicación sobre los usos existentes en la actualidad, con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" en los términos establecidos en las Normas Urbanística Municipales.

Las diferentes zonas de ordenación, o de ordenanza, son las siguientes:

- Zona 1. CASCO ANTIGUO.
- Zona 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
- Zona 3. INDUSTRIA Y ALMACENES.
- Zona 4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.
- Zona 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

2.1.- ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO.

DEFINICIÓN:

Esta zona de ordenación comprende las áreas que constituyen la parte de mayor antigüedad del núcleo urbano de Escalona del Prado y que dieron origen a la formación del mismo. Son edificaciones de tipo tradicional, que albergan viviendas con instalaciones complementarias anejas. Su uso característico es el residencial, coexistiendo con el terciario y de servicios.

Soporta una trama viaria irregular, con anchos de calle reducidos en algunos puntos. Su desarrollo es radial desde el centro del casco urbano.

AMBITO DE APLICACIÓN:

El definido en el Plano de Ordenación y Gestión.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación se realizara en tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en cualquiera de sus categorías.

En todo caso la edificación se realizará adoptando la disposición definida como **“edificación entre medianerías”**, según se expresa y define en el título III, capítulo 4, punto 4.4., al objeto de obtener manzanas cerradas en todo el ámbito sujeto a esta zona de ordenanza..

Se exceptúan de lo anterior, aquellas edificaciones destinadas a equipamiento de uso público de carácter singular, que podrán adoptar una disposición de edificación abierta.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

- **Parcela mínima edificable:**
A efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones, se establecen una parcela mínima de cien metros cuadrados (100.00 m2).
Con carácter excepcional se podrá autorizar la construcción de parcelas existentes que no alcancen la dimensión mínima, siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.
- **Frente mínimo de parcela:**
El frente mínimo a la alineación oficial exterior será de cinco metros (5.00 m.). Excepcionalmente, y previo informe favorable de los Servicios Técnicos, aquellas parcelas que presenten un único frente a la alineación oficial exterior, que tenga una longitud inferior a cinco metros (5.00 m.), y que se ensanchen hacia el interior de la parcela, de manera que puedan cumplir el resto de las condiciones aquí establecidas, podrán edificar en posición interior de la parcela, siendo por cuenta de su propietario la adecuación de las medianeras que deje al descubierto, y ello con la misma calidad y riqueza que las existentes en la fachada principal de la edificación.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Retranqueos:**
 - 1.- A Alineaciones oficiales exteriores: No se permiten retranqueos, debiendo de coincidir la línea de fachada con la alineación oficial correspondiente, de forma que se posibilite la obtención de tipologías edificatorias en manzana cerrada.
 - 2.- A linderos laterales: No se permite retranqueo alguno, con el mismo objeto que el indicado en el apartado anterior. No obstante, se respetarán los huecos

de iluminación y ventilación que pudieran existir en las edificaciones laterales colindantes, por medio de la formación de patios.

3.- A lindero posterior: Al objeto de asegurar ventilación y asoleo en las distintas estancias se establece un retranqueo posterior de tres metros (3.00 m.)

En cualquier caso, la edificación constará de un único cuerpo, con un fondo máximo edificable de diecisiete metros (17.00 m.), sin perjuicio de las excepciones reguladas en esta normativa.

En parcelas que tengan frente a dos calles opuestas, se observaran las determinaciones indicadas anteriormente para el frente, fondo edificable y retranqueos y ello para cada uno de los frentes de calle.

- **B.- Ocupación máxima:**

La ocupación vendrá dada en función de la superficie del solar, de acuerdo con la siguiente escala:

SUPERFICIE DEL SOLAR (M2)	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
Hasta 150,00 m2	100 %
De 151 m2 a 300 m2	80 %
De 301 m2 a 400 m2	70 %
Más de 400 m2	60 %

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Edificabilidad:**

No se determina límite máximo alguno para la edificabilidad, pudiendo alcanzar ésta cualquier valor siempre y cuando se cumplan el resto de las condiciones de parcelación, posición y volumen indicadas en esta Ordenanza.

- **B.- Altura máxima:**

La máxima altura de la edificación para uso residencial será de siete metros (7.00 m.), es decir dos plantas (baja más primera). Se permite la utilización del espacio bajo-cubierta, en las condiciones señaladas en los apartados siguientes.

USOS:

En los suelos y edificaciones sometidos a esta ordenanza, se permitirán los siguientes usos:

- **A.- Usos Característicos:**

Vivienda en categoría 1ª y 2ª, condicionando a que se pueda desarrollar, dentro de la parcela considerada, una vivienda de programa mínimo.

- **B.- Usos compatibles:**

Residencia Comunitaria, hotelero.

- **C.- Usos Tolerados:**

Agropecuaria en categoría 1ª, industria en categoría 1ª, almacén en categoría 1ª, comercio en categoría 1ª, 2ª y 3ª, oficina en todas sus categorías, sanitario, en categorías 1ª y 3ª, educativo en categorías 1ª y 5ª, deportivo en categoría 1ª, reunión y espectáculos, en categorías 1ª y 2ª, aparcamiento en cualquier categoría, espacios libres, en cualquier categoría, infraestructuras, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª, administrativo.

- **Usos Prohibidos:**

Los no incluidos en la relación anterior.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Se mantendrá en las edificaciones de esta zona la tónica de materiales y texturas dominante en el casco antiguo, así como las pautas de composición y ritmo de huecos y volúmenes. Se prohíben los siguientes materiales de acabado:

- La piedra pulimentada.
- Los ladrillos o plaquetas de color llamativo. Se permite el uso del ladrillo en sus tonalidades tradicionales.
- Los acabados en gres vitrificado
- Las pinturas de colores detonantes.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 60 cm. del plano de fachada en donde se ubiquen, no siendo su vuelo inferior a 30 cm. Y con una altura respecto a la rasante mayor de 3,50 metros.

Los cuerpos salientes abiertos (balcones con herrería tradicional) se admiten en calles con un ancho superior a 5,00 metros. El vuelo será como máximo de 40 cm. y con una altura respecto a la rasante mayor de 3,50 metros.

Los faldones para formación de la cubierta serán inclinados, con pendientes a dos aguas y sin antepecho. La pendiente estará comprendida entre los veinte (20°) y los veinticinco grados (25°), vertiendo hacia el exterior y con sus líneas de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso la altura máxima de la cumbrera será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta.

El material de cubrición deberá ser teja cerámica o de hormigón prefabricado, en colores ocres o terrosos. No se autoriza la utilización de ningún otro tipo de material de cobertura, prohibiéndose expresamente la colocación de placas de fibrocemento, metálicas, translúcidas o similares.

OTRAS CONDICIONES:

Cualquier solar puede ser objeto de composición singular mediante la presentación de un Estudio de Detalle o Anteproyecto, siempre y cuando se respeten las condiciones de parcelación (parcela y frente mínimo), ocupación y volumen (edificabilidad y altura), y/o se justifique su adaptación y armonización con la composición urbana existente o tradicional.

2.2.- ORDENANZA 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

DEFINICIÓN:

Esta zona de ordenación comprende las áreas de ensanche del casco antiguo, bien ya existentes y calificadas como tales o de nueva delimitación. Todas las áreas aptas para uso residencial de nueva creación en el término municipal, se incluyen en esta zona de ordenanza.

En general, la edificación se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, con un máximo de dos plantas pudiendo, en su caso, utilizar el espacio bajo-cubierta. El uso característico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas, asociados o no al uso principal.

Estas tipologías de edificación han sido las más utilizadas hasta la fecha, en el desarrollo reciente de las zonas de ensanche. Está soportada sobre una red viaria de reciente creación y en muchos de sus puntos sin concluir.

En función del tamaño mínimo de la parcela, podemos establecer diferentes grados urbanísticos.

AMBITO DE APLICACIÓN:

El definido en el Plano de Ordenación y Gestión.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación se realizara en tipología de viviendas en categoría 1ª, es decir unifamiliares. Según el grado específico que sea de aplicación en su ámbito, se admitirán las siguientes tipologías:

- Grado 1º.- Agrupada en hilera.
- Grado 2º.- Agrupada en hilera o pareada.
- Grado 3º.- Aislada o pareada.
- Grado 4º.- Aislada.

Tratando de flexibilizar la ordenanza y tras acuerdo municipal sobre la viabilidad de la propuesta presentada, se permitirá el aumento de un grado en la tipología edificatoria. La propuesta se desarrollará mediante un plan especial de reforma interior, estudio de detalle o anteproyecto, según criterio de los servicios municipales.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

Se establecen las siguientes:

- **Parcela mínima edificable:**
En función del grado, la parcela mínima edificable será la siguiente:
 - Grado 1º.- 150.00 m²
 - Grado 2º.- 250.00 m²
 - Grado 3º.- 500.00 m²
 - Grado 4º.- 1000.00 m²
- **Frente mínimo de parcela:**
El frente mínimo a la alineación oficial exterior será según el grado el siguiente:

- Grado 1º.- 6.00 m.
- Grado 2º.- 8.00 m.
- Grado 3º.- 11.00 m.
- Grado 4º.- 15.00 m.

Aquellas parcelas ya existentes con anterioridad al momento de la aprobación inicial de estas Normas Urbanísticas Municipales, no estarán sujetas a estas determinaciones de superficie y frente mínimo de parcela indicados para que puedan resultar edificables, pudiendo edificarse cualquier parcela de las ya existentes, siempre y cuando se cumplan el resto de las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza, en el grado de aplicación que le corresponda.

A estos efectos se entenderá por parcela ya existente, la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o cuente con entidad catastral independiente o se encuentre escriturada como tal antes de la fecha de la aprobación inicial de las NUM.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Retranqueos:**

En función del grado se cumplirán los siguientes:

GRADO	ALINEACIÓN EXTERIOR	LINDEROS LATERALES	LINDERO POSTERIOR
1º	3.00 M.	0.00 M.	2.00 M.
2º	3.00 M.	2.00 M.	3.00 M.
3º	4.00 M.	3.00 M.	3.00 M.
4º	7.00 M.	4.00 M.	5.00 M.

- **B.- Ocupación máxima:**

En función del grado se cumplirán las siguientes:

- Grado 1º.- 50%
- Grado 2º.- 40%
- Grado 3º.- 30%
- Grado 4º.- 20%

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Edificabilidad:**

En función del grado se cumplirán las siguientes:

- Grado 1º.- 0.90 m²/m²
- Grado 2º.- 0.70 m²/m²
- Grado 3º.- 0.40 m²/m²
- Grado 4º.- 0.30 m²/m²

- **B.- Altura máxima:**

Con independencia del grado de aplicación del que se trate, la máxima altura de la edificación será de siete metros (7.00 m.), es decir dos plantas (baja más primera). Se permite la utilización del espacio bajo-cubierta, en las condiciones señaladas en los apartados siguientes.

Las edificaciones secundarias construidas independientemente de la principal (tales como garajes, trasteros, almacenes para útiles de jardinería, etc.) cuando existan, tendrán una altura máxima de tres metros con cincuenta (3.50 m.), medidos a la cumbre de la cubierta.

USOS:

En los suelos y edificaciones sometidos a esta ordenanza, se permitirán los siguientes usos. Sin establecer diferencia según los grados:

- **A.- Usos Característicos:**

Vivienda en categoría 1ª, condicionando a que se pueda desarrollar, dentro de la parcela considerada, una vivienda de programa mínimo.

Este uso será el único admitido en el grado 4º. Para el resto de los grados se admitirán como compatibles y tolerados los siguientes:

- **B.- Usos compatibles:**

Residencia Comunitaria, hotelero.

- **C.- Usos Tolerados:**

Agropecuario en categoría 1ª, industria en categoría 1ª, almacén en categoría 1ª, comercio en categoría 1ª, 2ª y 3ª, oficina en todas sus categorías, sanitario, en categorías 1ª y 3ª, educativo en categorías 1ª y 5ª, deportivo en categoría 1ª, reunión y espectáculos, en categorías 1ª y 2ª, aparcamiento en cualquier categoría, espacios libres, en cualquier categoría, infraestructuras, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª, administrativo.

- **Usos Prohibidos:**

Los no incluidos en la relación anterior.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Se mantendrá en las edificaciones de esta zona la tónica de materiales y texturas dominante en el casco antiguo. Se prohíben los siguientes materiales de acabado:

- La piedra pulimentada.
- Los ladrillos o plaquetas de color llamativo. Se permite el uso del ladrillo en sus tonalidades tradicionales.
- Los acabados en gres vitrificado
- Las pinturas de colores detonantes.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 60 cm. del plano de fachada en donde se ubiquen, no siendo su vuelo inferior a 30 cm.

Los faldones para formación de la cubierta serán inclinados, con pendientes a dos aguas y sin antepecho. La pendiente estará comprendida entre los veinte (20º) y los veinticinco grados (25º), vertiendo hacia el exterior y con sus líneas de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso la altura máxima de la cumbrera será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta.

El material de cubrición deberá ser teja cerámica o de hormigón prefabricado, en colores ocres o terrosos. No se autoriza la utilización de ningún otro tipo de material de cobertura, prohibiéndose expresamente la colocación de placas de fibrocemento, metálicas, translúcidas o similares.

OTRAS CONDICIONES:

En todos los grados se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o edificación principal. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje, incorporado o no a la edificación principal.

El cerramiento de las parcelas o propiedades ya edificadas, en las alineaciones exteriores deberá constar obligatoriamente, de un muro opaco con una altura de un metro (1.00 m.). Por encima de este zócalo el cerramiento será de elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas, setos, etc. La altura total del cerramiento, será de dos metros (2.00 m.)

Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de las parcelas, podrán no disponer de zócalo opaco, realizándose incluso a base de setos o pantallas de elementos vegetales, en cuyo caso no tendrán una altura superior a dos metros con cincuenta (2.50 m.). Si se resolviesen con elementos no vegetales la altura total no será superior a dos metros (2.00 m.).

Los cerramientos en contacto con la alineación oficial tendrán un acabado en piedra, salvo autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales.

En aquellos solares donde se pretende construir edificaciones pareadas y exista edificación en algún lindero lateral, el adosamiento de la vivienda proyectada será sobre el mismo, a no ser que se justifique suficientemente su imposibilidad.

2.3.- ORDENANZA 3. INDUSTRIA Y ALMACENES.

DEFINICIÓN:

Esta zona de ordenación comprende las áreas de suelo destinadas a la implantación de naves para alojamiento de instalaciones industriales o almacenes.

Las edificaciones se desarrollarán en tipologías aisladas o pareadas, en función del tamaño de la parcela sobre la que se asienten. El uso característico es el industrial o de almacén, pudiendo ocasionalmente situarse locales de comercio, asociados o no dichos usos característicos.

AMBITO DE APLICACIÓN:

El definido en el Plano de Ordenación y Gestión.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación se realizara en tipología aislada o pareada.

En todo los casos en que se pretendan realizar tipologías edificatorias pareadas, en el acto de solicitud de la correspondiente Licencia Municipal, será necesaria la presentación de un documento que acredite, fehacientemente, que la propiedad colindante está de acuerdo con este tipo de tipología.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

- **Parcela mínima edificable:**

En la totalidad del ámbito susceptible de admitir estos usos, la parcela mínima edificable será de quinientos metros cuadrados (500.00 m²).

No obstante, se podrán desarrollar actuaciones en régimen de propiedad horizontal, de manera que no sea preceptiva la asignación de quinientos metros cuadrados (500.00 m²) por cada instalación industrial individualizada a establecer. Es posible la edificación de naves que a su vez se subdividan interiormente al objeto de obtener instalaciones de menor superficie. Las condiciones para su realización son las siguientes:

- La nave de origen a subdividir, considerada como cuerpo de edificación independiente, cumplirá con la totalidad de las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, relativas a condiciones de parcelación, de posición y de volumen de la edificación.
- No existe limitación en cuanto al número de instalaciones independientes a obtener, como resultado de la subdivisión de una nave.
- Cada instalación independiente resultante, no tendrá una superficie inferior a cien metros cuadrados (100.00 m²).
- Se proyectarán y realizaran los viarios que sean precisos en el interior de la propia parcela, debidamente conectados con los exteriores, de forma que se asegure el acceso peatonal y rodado en la totalidad de las instalaciones independientes.
Este viario se considerará privado, a efectos de mantenimiento y conservación.
- La carga y descarga de mercancías deberá resolverse en el interior de la propia parcela o de sus viales interiores.
- Las dotaciones de servicios correspondientes a cada instalación independiente, se podrán resolver de forma conjunta, o bien de forma individualizada para cada una de ellas.

- **Frente mínimo de parcela:**
El frente mínimo a la alineación oficial exterior será de quince metros (15.00 m.).

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Retranqueos:**
 - 1.- A Alineaciones oficiales exteriores: Será obligatoriamente de cinco metros (5.00 m.), al objeto de conseguir una perfecta alineación de las fachadas principales de las distintas edificaciones.
 - 2.- A linderos laterales: En tipología aislada, el retranqueo será al menos del cuarenta por ciento (40.00%) de la altura de la edificación, medida al alero de cubierta, con un mínimo de dos metros cincuenta (2.50 m.). En tipologías pareadas el retranqueo será nulo en el lindero lateral compartido y cumpliendo la condición anterior en el otro.
 - 3.- A lindero posterior: En parcelas que limiten por su lindero posterior con otra u otras parcelas, el retranqueo entre ellas según este lindero podrá ser nulo, previo acuerdo documentado de las partes colindantes. En su defecto no será inferior a tres metros (3.00 m.)
 - 4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación: Superior o igual a cinco metros (5.00 m.)
- **B.- Ocupación máxima:**
El índice de ocupación máxima será del sesenta por ciento (60.00%).

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Edificabilidad:**
La edificabilidad máxima será un metro cuadrado de edificación sobre metro cuadrado de parcela (1.00 m²/m²).
- **B.- Altura máxima:**
La máxima altura de la edificación será de ocho metros (8.00 m.), medida al alero de la cubierta y diez metros (10.00 m.) a la cumbre de la misma. A estos efectos se considerará alero de la cubierta, la línea de intersección del paramento vertical de una fachada, con el plano inclinado que forma el faldón de cubierta que vierta sobre ella.
Se podrán edificar dos alturas en el interior de la edificación (baja más primera) y, en su caso, planta semisótano o sótano, pero no superando las máximas alturas indicadas anteriormente. La superficie de la planta primera no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65%) de la que tenga la planta baja.

USOS:

En los suelos y edificaciones sometidos a esta ordenanza, se permitirán los siguientes usos:

- **A.- Usos Característicos:**
Industria en categorías 1^a y 2^a y almacén en categorías 1^a y 2^a.
- **B.- Usos compatibles:**
Vivienda, en categoría 1^a, con un máximo de una única vivienda por instalación industrial o de almacenamiento a la que se adscribe y doscientos cincuenta metros cuadrados (250 .00 m²) construidos como máximo para guardería y custodia de las instalaciones.

Comercio, en todas sus categorías, oficina, en todas sus categorías, educativo, en categorías 1ª y 2ª, deportivo, en categoría 1ª, reunión y espectáculos, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, espacios libres, en categorías 1ª y 2ª e infraestructuras en categorías 2ª y 5ª.

- **C.- Usos Tolerados:**
Administrativo.
- **Usos Prohibidos:**
Los no incluidos en la relación anterior.

CONDICIONES ESTETICAS:

Los materiales que se podrán utilizar en las fachadas que den al exterior serán de piedra, ladrillo visto, paneles prefabricados de hormigón, bloque visto y decorado de hormigón o con fábricas enfoscadas y, obligatoriamente pintadas.

En tipologías pareadas, la fachada lateral y las medianeras que resulten vistas tendrán idéntica consideración estética (en cuanto diseño y materiales a utilizar) que la fachada principal de la edificación. Lo mismo se observará en las fachadas posteriores en los casos en los que este lindero de a espacios libre exteriores.

El material de cubrición deberá ser teja cerámica o de hormigón prefabricado, en colores ocres o terrosos. No se autoriza la utilización de ningún otro tipo de material de cobertura, prohibiéndose expresamente la colocación de placas de fibrocemento, metálicas, translúcidas o similares, salvo autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales.

OTRAS CONDICIONES:

Se reservará como mínimo, en el interior de la propia parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100.00 m²). Las plazas se podrán construir al aire libre o bajo-cubierta. Los elementos levantados a efectos de proporcionar sombra y protección a las plazas de aparcamiento, no computarán a efectos de volumen construido ni de ocupación de parcela, siempre y cuando no se encuentren cerrados por más de una orientación.

El cerramiento de la parcela que dé a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a dos metros con cincuenta (2.50 m.), debiendo llevar un zócalo diáfano de fábrica vista o enfoscada y pintada o bien de piedra natural, hasta una altura de un metro (1.00 m.) y resolviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía pública, no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales.

2.4.- ORDENANZA 4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

DEFINICIÓN:

Esta zona de ordenación comprende las áreas destinadas a la implantación de servicios públicos y equipamientos, entre otros, asistencia social y sanitaria, educación, culto, deporte, administración, aparcamiento, etc.

Con independencia de nuevas actuaciones a ejecutar bajo las determinaciones contenidas en la presente ordenanza, en la actualidad existen edificios, fracciones de ellos o parcelas destinados a usos de equipamiento, estén o no señalados en los correspondientes planos de gestión u ordenación y que están comprendidos en otras zonas de ordenanza. En estos casos, la instalación o porción de suelo existente que se encuentre en estas condiciones, quedará sometido, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de aplicación en la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar.

AMBITO DE APLICACIÓN:

El definido en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Suelo Urbano.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación se realizara en tipología aislada o pareada, para aquellas instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación, por las determinaciones incluidas para esta zona de ordenación.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

En caso de nuevas zonas de terreno en las que sea de aplicación esta ordenanza, se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

- **Parcela mínima edificable:**
 - En espacios situados en el interior del casco antiguo, será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250.00 m²).
 - En espacios situados fuera del casco antiguo, la superficie mínima de parcela será de mil metros cuadrados (1.000,00 m²).
- **Frente mínimo de parcela:**
 - En espacios situados en el interior del casco antiguo, será de ocho metros (8.00 m.).
 - En espacios situados fuera del casco antiguo, será de veinte metros (20.00 m.).

En el caso de porciones de suelo o instalaciones existentes y destinadas actualmente a estos usos, no se determinan condiciones mínimas de parcelación, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones urbanísticas, de aplicación en la zona en que se encuentre localizado.

El concepto de parcela existente es el mismo que ha sido señalado anteriormente.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Retranqueos:**
 - 1.- A Alineaciones oficiales exteriores: Será igual o superior a tres metros

(3.00 m.), salvo que se trate de actuaciones situadas en manzanas con tipología edificatoria cerrada, en las que el retranqueo a alineación oficial será nulo, al objeto de consolidar tal tipología.

2.- A linderos laterales: No será inferior a tres metros (3.00 m.), salvo en los casos con tipología edificatoria pareada, en los que el retranqueo con el lindero compartido será nulo.

3.- A lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3.00 m.) en todos los casos.

4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación: Superior o igual a cinco metros (5.00 m.)

- **B.- Ocupación máxima:**

El índice de ocupación máxima será del cincuenta por ciento (50.00%).

No obstante, si para el adecuado desarrollo de una determinada dotación pública, se necesitase superar alguno de los límites anteriormente fijados, se podrá autorizar con carácter excepcional por el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos municipales.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Edificabilidad:**

La edificabilidad máxima será un 0.80 m²/m².

- **B.- Altura máxima:**

La máxima altura de la edificación será de siete metros y medio (7.50 m.), en dos plantas, baja más primera.

USOS:

En el caso de porciones de suelo o instalaciones existentes y ya destinados a equipamiento, los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente ordenanza, serán los mismos que se presentan en la actualidad, consolidando por tanto su situación.

No obstante, en los suelos y edificaciones sometidos a esta ordenanza, se permitirán los siguientes usos:

- **A.- Usos Característicos:**

Residencia comunitaria, hotelero, sanitario, educativo, deportivo, reunión y espectáculos, aparcamiento, infraestructuras, y administrativo.

- **B.- Usos compatibles:**

Vivienda, en categoría 1^a, con un máximo de una única vivienda por instalación dotacional aneja a la que se adscribe y ciento veinticinco metros cuadrados (125.00 m²) construidos como máximo para guardería y custodia de las instalaciones.

Comercio, en categoría 1^a, oficina, en categorías 1^a y 2^a, y espacios libres, en categorías 1^a y 2^a.

- **C.- Usos Tolerados:**

Almacén, en categoría 1^a.

- **Usos Prohibidos:**

Los no incluidos en la relación anterior.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las instalaciones dotacionales, de equipamiento o servicios públicos que queden incluidas dentro de la delimitación de una determinada zona de ordenanza, cumplirán las determinaciones estéticas que para esta zona se especifiquen en estas Normas Urbanísticas.

En tipologías edificatorias pareadas, la fachada lateral y las medianerías que resulten vistas, tendrán idéntica consideración estética.

OTRAS CONDICIONES:

Se reservará como mínimo, en el interior de la propia parcela, la dotación de plazas de aparcamiento suficientes en función del uso y previa justificación. Las plazas se podrán construir al aire libre o bajo-cubierta. Los elementos levantados a efectos de proporcionar sombra y protección a las plazas de aparcamiento, no computarán a efectos de volumen construido ni de ocupación de parcela, siempre y cuando no se encuentren cerrados por más de una orientación.

El cerramiento de la parcela que dé a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a dos metros con cincuenta (2.50 m.), debiendo llevar un zócalo diáfano de fábrica vista o enfoscada y pintada o bien de piedra natural, hasta una altura de un metro (1.00 m.) y resolviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

2.5.- ORDENANZA 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

DEFINICIÓN:

Esta zona de ordenación será de aplicación en aquellas áreas de suelo, y en las eventuales edificaciones que en las mismas se pudieran levantar, destinadas a espacios libres de dominio y uso público, que constituyen el sistema de espacios libres del núcleo urbano. Se trata de zonas verdes ajardinadas, en general, dedicadas al recreo y esparcimiento de la población, o a áreas de juegos, necesarias para asegurar la salubridad de la misma.

AMBITO DE APLICACIÓN:

El definido en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Suelo Urbano.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación se realizara en tipología aislada en todos los casos.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

No se establecen condiciones de parcelación alguna, considerándose indivisibles las parcelas previstas a tal fin en el Plan de Ordenación Urbana.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Retranqueos:**
 - 1.- A Alineaciones oficiales exteriores: Igual o superior a tres metros (3.00 m.)
 - 2.- A linderos laterales: Igual o superior a dos metros (2.00 m.)
 - 3.- A lindero posterior: Igual o superior a dos metros (2.00 m.)
 - 4.- A edificaciones existentes en cualquier orientación: Superior o igual a cinco metros (3.00 m.)
- **B.- Ocupación máxima:**

El índice de ocupación máxima será del cincuenta por ciento (50,00%).

No obstante, si para el adecuado desarrollo de una determinada dotación pública, se necesitase superar alguno de los límites anteriormente fijados, se podrá autorizar con carácter excepcional por el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos municipales.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN:

- **A.- Edificabilidad:**

La edificabilidad máxima será un 0.07 m²/m².
- **B.- Altura máxima:**

La máxima altura de la edificación será de tres metros y medio (3.50 m.), en una planta.

USOS:

- **A.- Usos Característicos:**

Espacios libres en todas sus categorías.
- **B.- Usos compatibles:**

Deportivo en categoría 1^a, reunión y espectáculos en categoría 1^a, e

infraestructuras en categoría 5ª

Con independencia de lo anterior, también se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guardería de las zonas libres, para alojamiento de instalaciones, o para almacenamiento de herramientas y demás aperos para su conservación y mantenimiento.

Asimismo se podrán ubicar, en espacios sujetos a esta zona de ordenanza, elementos tales como mobiliario urbano, cabinas de teléfono, paradas de transporte público, buzones de correos y otros de similares características.

Por último se autoriza la implantación de pérgolas o cenadores, con una máxima ocupación del 5%.

- **C.- Usos Prohibidos:**

Los no incluidos en la relación anterior.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Los materiales que se podrán utilizar, en el exterior de las construcciones a ubicar en esta zona de ordenanza serán de piedra, ladrillo visto o madera, con coloraciones adecuadas al entorno. No se podrán realizar paramentos exteriores a base de fábricas enfoscadas y pintadas, con el fin de evitar el costo de mantenimiento que ello supone.

En cubiertas se utilizarán la teja cerámica o prefabricada de hormigón, con coloraciones ocres o rojizas.

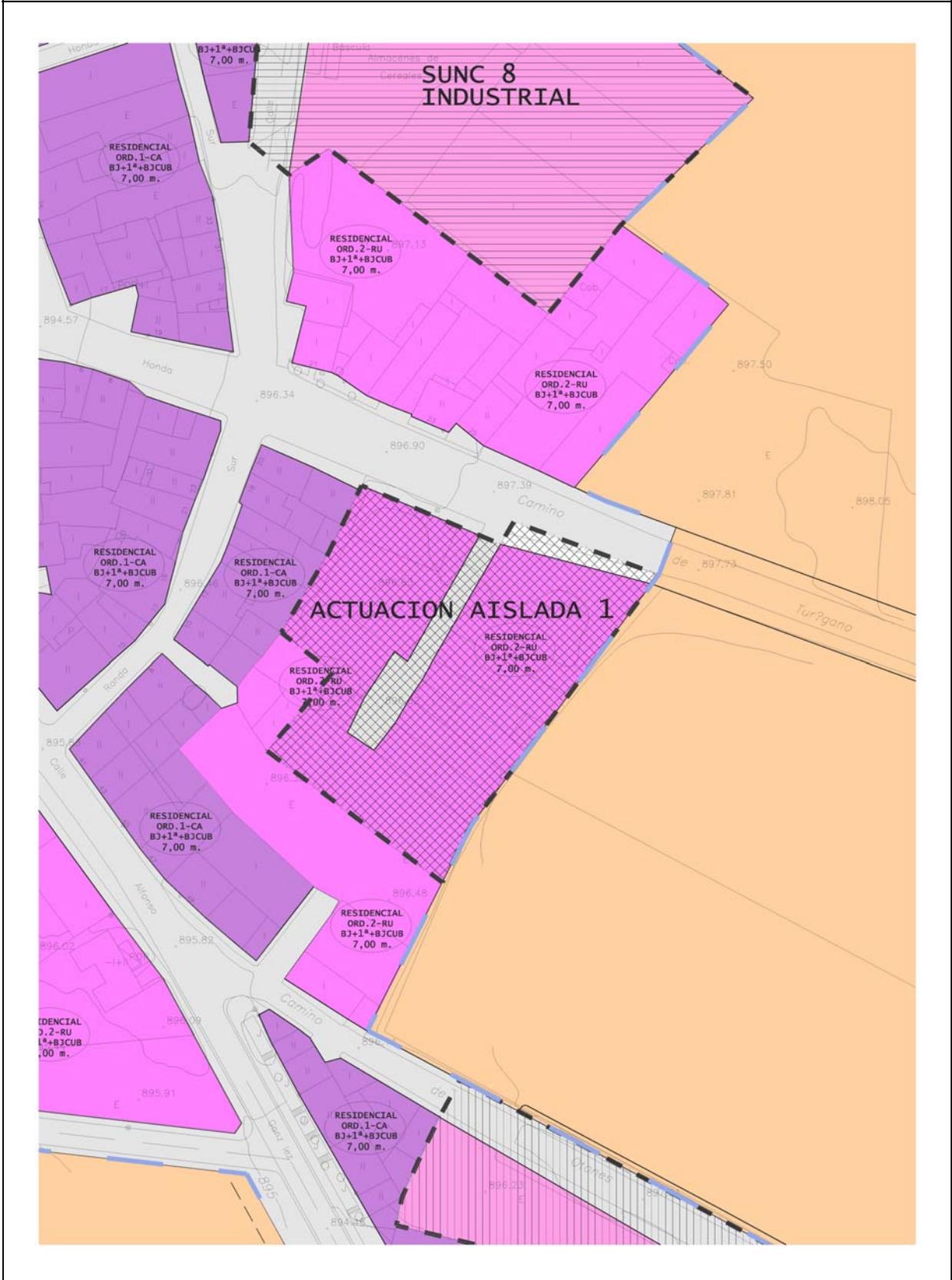
Si se utilizasen elementos metálicos vistos, serán de hierro forjado o de acero transformado con similar aspecto.

2.6.- FICHA DE DESARROLLO ACTUACIÓN AISLADA 1.

ACTUACIÓN AISLADA 1.		SUC. URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN
<p>Área situada al sureste del centro urbano con acceso a desarrollar a través de la calle Honda (camino de Turegano). Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas.</p>		
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	Excluyendo DU 3.998,83 m ²	Incluyendo DU 4.233,02 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	-	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 1.999,42 m ²	MAX. LEGAL: 1.999,42 m ²
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	-	-
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

ACTUACIÓN AISLADA 1.

SUC. URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN



ANEXO. TABLA SINTESIS. ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZA		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO									CONDICIONES DE USO					
	GRADOS	TIPOLOGÍA	FRENTE MÍN.	PARC. MÍNIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS				EDIFICAB MÁXIMA m ² /m ²	ALTURAS		CARACT.	COMPAT.	TOLERADO	PROH
						CALLE	LATER	POST.	EDIF. EXIST.		Nº PLNTS.	A CORNISA				
CASCO ANTIGUO		ENTRE MEDIANERÍAS	5 m.	100 a 150 m ²	100 %	-	-	3 m		FONDO MÁXIMO 17,00 m.	2 PLT.	7,00 m.	VIVIENDA CATEGORÍA 1ª Y 2ª	RESIDENCIA COMUNITARIA Y HOTELERO	AGROPEC 1ª, INDUSTRIA 1ª, ALMACÉN 1ª, COMERCIO 1ª, 2ª y 3ª, OFICINA, SANITARIO 1ª Y 3ª, EDUCATIVO 1ª Y 5ª, DEPORTIVO 1ª, REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 1ª Y 2ª, APARCAMIENTO, ESPACIOS LIBRES, INFRAESTRUCTURAS 1ª, 2ª, 3ª Y 5ª Y ADMINISTRATIVO	RESTO
				151 a 300 m ²	80 %											
				301 a 400 m ²	70 %											
				Más de 400 m ²	60 %											
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1º	HILERA	6 m	150 m ²	50 %	3 m	-	2 m		0,90	2 PLT.	7,00 m.	VIVIENDA CATEGORÍA 1ª	RESIDENCIA COMUNITARIA Y HOTELERO	AGROPEC 1ª, INDUSTRIA 1ª, ALMACÉN 1ª, COMERCIO 1ª, 2ª y 3ª, OFICINA, SANITARIO 1ª Y 3ª, EDUCATIVO 1ª Y 5ª, DEPORTIVO 1ª, REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 1ª Y 2ª, APARCAMIENTO, ESPACIOS LIBRES, INFRAESTRUCTURAS 1ª, 2ª, 3ª Y 5ª Y ADMINISTRATIVO	RESTO
	2º	HILERA O PAREADA	8 m	250 m ²	40 %	3 m	2 m	3 m		0,70						
	3º	PAREADA O AISLADA	11 m	500 m ²	30 %	4 m	3 m	3 m		0,40						
	4º	AISLADA	15 m.	1000 m ²	20 %	7 m	4 m	5 m		0,30						
INDUSTRIA Y ALMACENES		AISLADA O PAREADA	15 m.	500 m ²	60 %	5 m	2,5 m	3 m	5 m	1,00	2 PLT.	8,00 m.	INDUSTRIA 1ª Y 2ª, ALMACÉN 1ª Y 2ª	VIVIENDA 1ª, COMERCIO 1ª, 2ª Y 3ª, OFICINA, EDUCATIVO 1ª Y 2ª, DEPORTIVO 1ª, REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 1ª, 2ª Y 3ª, ESPACIOS LIBRES 1ª Y 2ª E INFRAESTRUCTURAS 2ª Y 5ª	ADMINISTRATIVO	RESTO
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	DENTRO CASCO ANTIGUO	MEDIANERÍAS, PAREADA O AISLADA	8 m.	250 m ²	50 %	3 m	3 m	3 m	5 m	0,80	2 PLT.	7,50 m.	RESIDENCIA COMUNITARIA, HOTELERO, SANITARIO, EDUCATIVO, DEPORTIVO, REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS, APARCAMIENTO, INFRAESTR. Y ADMINSTR.	VIVIENDA 1ª, COMERCIO 1ª, OFICINA 1ª Y 2ª, ESPACIOS LIBRES 1ª Y 2ª .	ALMACEN 1ª	RESTO
	FUERA CASCO ANTIGUO	AISLADA O PAREADA	20 m	1000 m ²												
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		AISLADA			50 %	3 m	2 m	2 m	3 m	0,07	1 PLT.	3,50 M.	ESPACIOS LIBRES EN TODAS CATEGORÍAS	DEPORTIVO 1ª, REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS 1ª E INFRESTR. 5ª.	RESTO	RESTO

CAPÍTULO 3.- DESARROLLO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

De acuerdo con la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, estas NUM establecen quince sectores de suelo urbano no consolidado. Estos sectores están delimitados en el Plano de Ordenación y Gestión.

Todos los sectores precisan para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle que desarrolle la ordenación detallada

La gestión de estos sectores dará comienzo con la presentación del Estudio de Detalle y continuará con el Proyecto de Actuación, conforme a lo establecido en el artículo 240 y ss. del Reglamento de Urbanismo. El ámbito de los Proyectos de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores correspondientes. O bien será coincidente con el sector completo.

El sistema de actuación se definirá en el Proyecto de Actuación y será preferentemente el de concierto o el de compensación. Si en alguno de los sectores se incluyeran suelos públicos se recomienda el sistema de cooperación.

En todos los sectores se establecen las siguientes condiciones generales:

- Densidad máxima de edificación, máxima y mínima de población.
- Condiciones de uso.
Se establecen los usos predominantes, compatibles y prohibidos. Se entenderá compatible cualquier uso no señalado expresamente como predominante o prohibido.
No se establece ni la calificación, ni la delimitación de Unidades de Actuación.
El régimen de los usos será el establecido en las condiciones específicas de cada uno de los sectores.
- Condiciones de edificación.
Será el ED el que determine estos parámetros. No hay asignación pormenorizada en la calificación de las parcelas. Será el ED el que defina las condiciones, usos permitidos, intensidad y tipologías son las más adecuadas a las condiciones generales de ordenación y al aprovechamiento asignado.
- Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas.
Será el Ayuntamiento el que determine, en cada caso, la necesidad, localización y uso de las dotaciones.
- Condiciones de ordenación.
Señaladas en el Plano de Ordenación, señalando en cada caso, su carácter indicativo o vinculante.
- Condiciones para fomentar la cohesión social.
Con el fin de conseguir un equilibrio en los usos de los nuevos desarrollos se establece una reserva mínima para viviendas con algún tipo de protección pública del 30% de la edificabilidad residencial.

3.2.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

- El plazo para la presentación del Estudio de Detalle es de **OCHO AÑOS** (art. 122

del RU).

- Presentación de la tramitación reglamentaria del resto de los documentos requeridos para el desarrollo del sector: **UN AÑO** desde la aprobación del Estudio de Detalle.
- Ejecución total de las obras de urbanización que contemple el correspondiente proyecto relativo al sector.: **DOS AÑOS** desde la aprobación del mismo.
- No se establece plazo mínimo para el comienzo de las obras de edificación.

3.3.- CESIONES Y COSTES DE LA ACTUACIÓN.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado, los propietarios de los terrenos incluidos en los mismos están obligados a:

- Efectuar de manera gratuita, libre de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
 - 1.-Terrenos destinados a Sistemas Generales que, en su caso, se hallen incluidos en el Sector, según la zonificación establecida por el correspondiente Estudio de Detalle o, en su defecto, en los planos de ordenación que se incluyen en las NUM.
 - 2.-Terrenos destinados a la implantación de los viales interiores del Sector y a su conexión con la red viaria del municipio y, una vez totalmente terminados, los viales mismos, así como los terrenos precisos para alojamiento de las infraestructuras o redes de instalaciones previstas en la actuación.
 - 3.-Terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público, en su caso y a los demás equipamientos con los que pudiera haber cargado el desarrollo y ejecución del Sector.
 - 4.-El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, totalmente urbanizado.
- Costear la totalidad de las obras de urbanización del Sector, y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Costear la ejecución de las obras exteriores al propio ámbito territorial del Sector, que resulten necesarias para complementar las obras de urbanización de la misma y su conexión con la trama viaria urbana y las correspondientes redes generales de acometida., y ello en la forma establecida al aprobar el Estudio de Detalle, o en su defecto el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización realizadas en el Sector, constituyendo a tal efecto, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización, en aquellos casos en que así se determine en la Ficha de Desarrollo correspondiente, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, pueda recabar para sí la carga que pueda suponer la citada conservación.
- Costear la ejecución de las obras de infraestructura y servicios generales, tales como depuradoras de aguas residuales, tramos de colectores o canalizaciones generales de abastecimiento etc. que, como carga económica complementaria se

determine, en su caso, en la correspondiente Ficha de Desarrollo del Sector, y en las condiciones que en su momento determine el Ayuntamiento.

- Cumplir los plazos previstos para el desarrollo y ejecución del sector.

3.4.- GARANTIAS.

A efectos de aplicación de las previsiones contenidas en la normativa urbanística, se entenderá por Urbanizador de un Sector o Unidad de Actuación de iniciativa privada, a la persona física o jurídica que formule sus documentos de desarrollo y los eleve a la Administración actuante, para que se proceda a su tramitación reglamentaria.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el Urbanizador, se constituirán por este una garantía del cien por ciento (100%) de costo de las obras de urbanización, según la valoración contenida en el proyecto de ejecución de las mismas. Su constitución se regirá por lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.5.- FICHAS DESARROLLO SECTORES SUNC.

En este punto se incluye una ficha para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado que han sido delimitados en las presentes Normas Urbanísticas Municipales y cuyos ámbitos están recogidos en los planos de Ordenación y Gestión de Suelo.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en los sectores, así como las obligaciones de los propietarios de suelo que constituye su respectivo ámbito territorial, son las que se describen en las Fichas de Desarrollo que se incluyen a continuación.

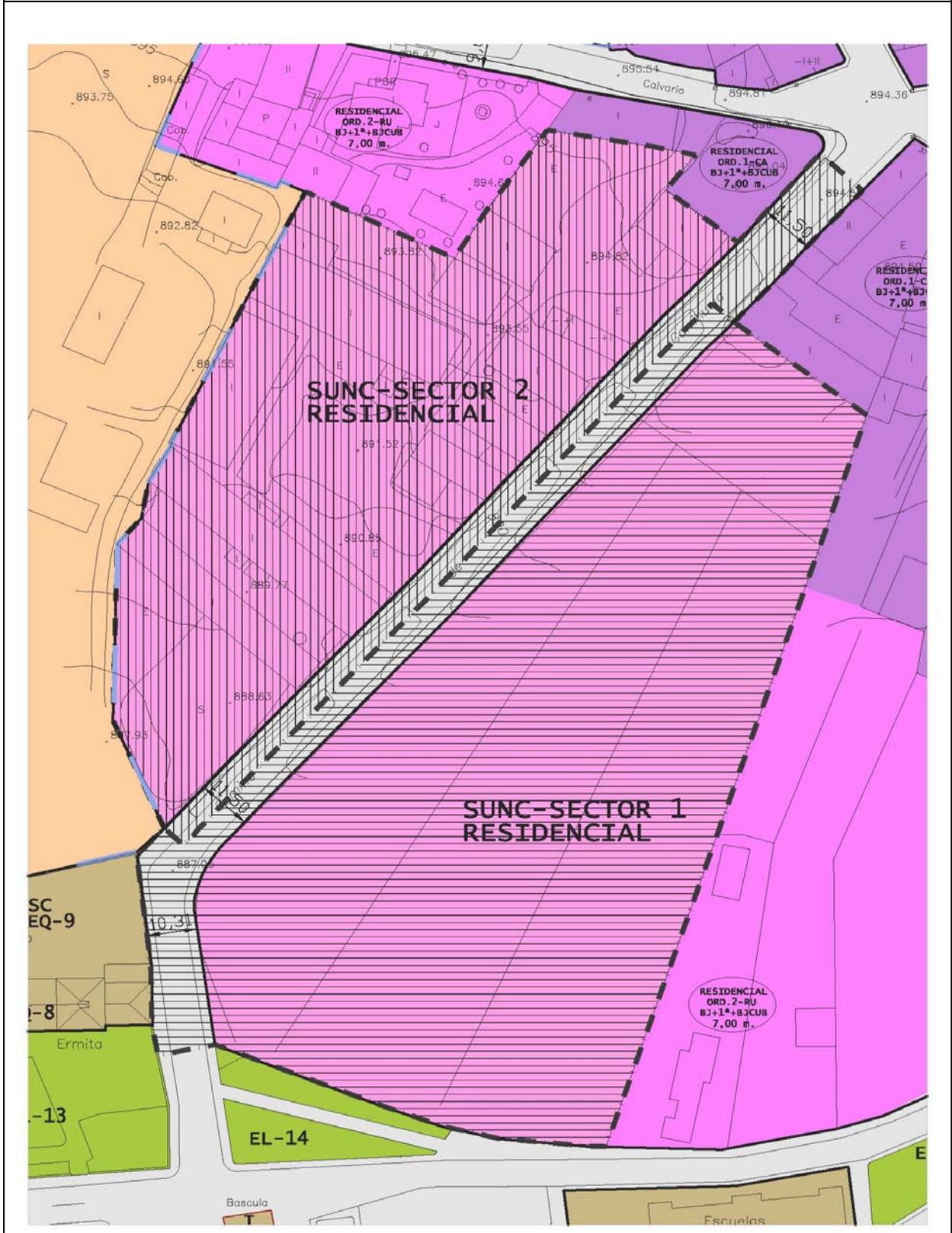
Tanto la superficie bruta como así mismo, en caso de señalarse, las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria para dotaciones previstas en cada ficha, se han de entender como aproximadas, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno de acuerdo con los límites de la misma. En todo caso, dada la reducida dimensión que en general presentan las áreas de gestión delimitadas, previo a su desarrollo será previo obtener un plano topográfico directamente del terreno.

SECTOR 1. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al oeste del casco urbano. Delimitado al sureste por la calle de la Carrihuela, eje estructural de la trama urbana y al noreste por la calle de la Carrihuela, vial sin pavimentar solamente con encintado de aceras en uno de sus laterales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la mitad de la urbanización de la calle de la Carrihuela.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 13.209,85 m ²	Incluyendo DU 14.737,27 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 6.604,92 m ²	MAX. LEGAL: 6.604,92 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)	Debido a la proximidad del entorno de la Ermita, se pondrá especial atención en las condiciones estéticas y tipológicas de la edificación a desarrollar. Los equipamientos y espacios libres a desarrollar se situarán preferiblemente, en la zona más próxima al entorno de la Ermita, con la finalidad de reducir el posible impacto visual.	

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 1.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

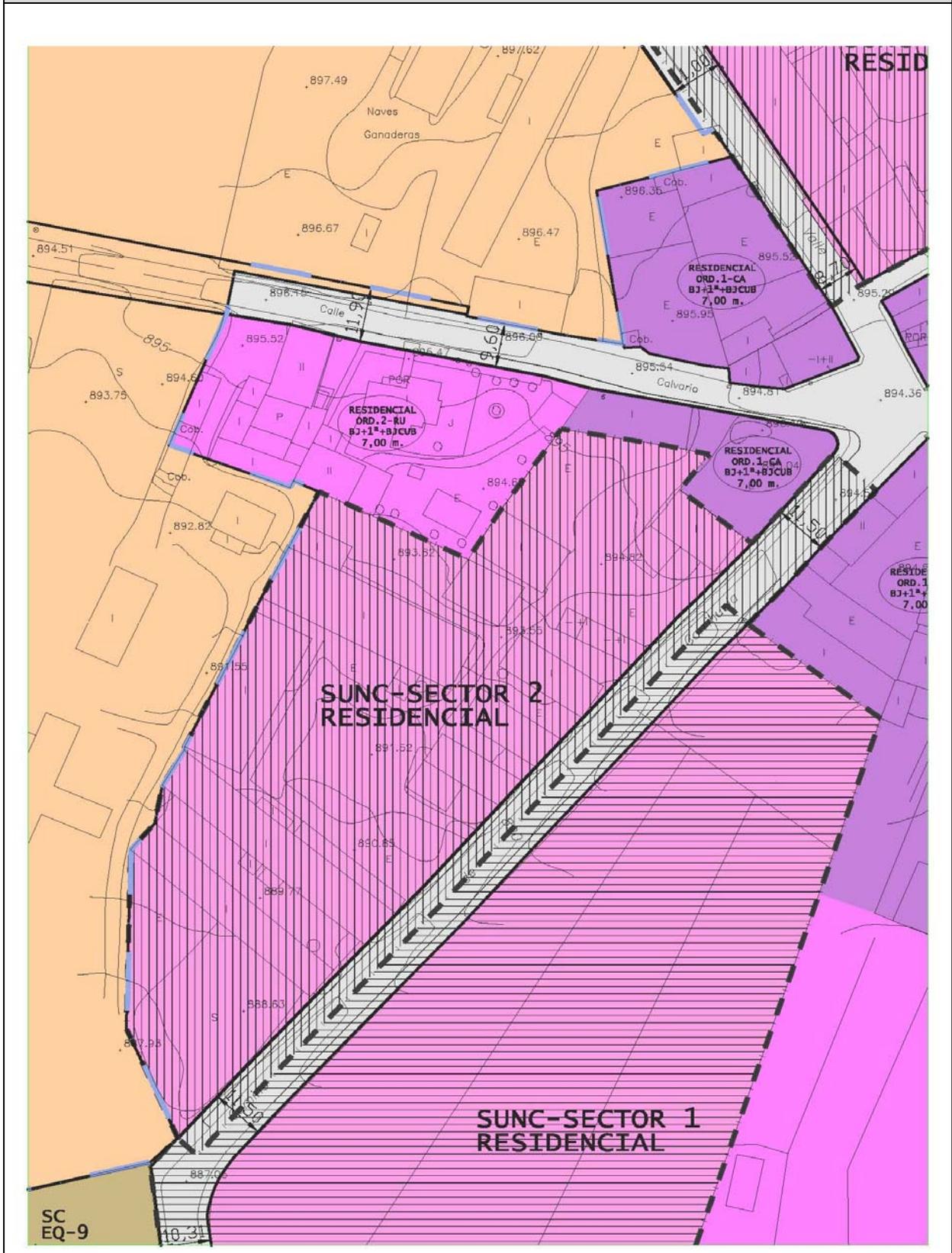


SECTOR 2. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al oeste del casco urbano. Delimitado al sureste por la calle de la Carrihuela, vial sin pavimentar solamente con encintado de aceras en uno de sus lados. Existen diversas construcciones de carácter agrícola y ganadero, algunas de ellas sin uso en la actualidad. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la mitad de la urbanización de la calle de la Carrihuela.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 8.884,83 m ²	Incluyendo DU 10.240,55 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 4.442,41 m ²	MAX. LEGAL: 4.4412,41 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 2.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



SECTOR 3. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al norte del casco urbano. Delimitado al oeste por el camino del Valle y al sur por la ronda Norte. Ocupado en la actualidad por diversas construcciones de carácter agrícola y ganadero. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la prolongación de la calle de los Hornos en su acceso al sector y la parte correspondiente del camino del Valle.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 7.171,10 m ²	Incluyendo DU 7.904,00 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 3.585,55 m ²	MAX. LEGAL: 3.585,55 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

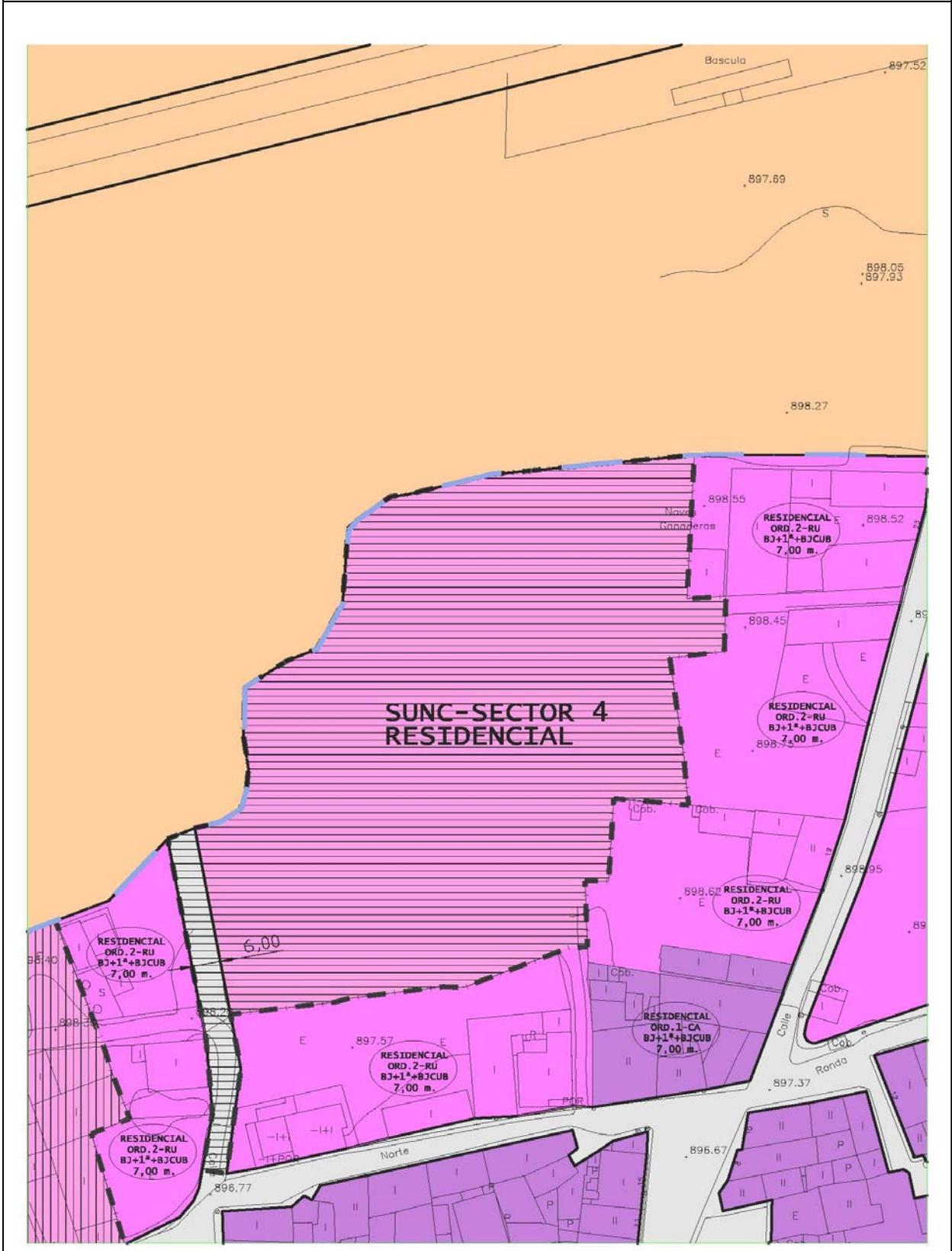
* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 4. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
Sector situado al norte del casco urbano. Delimitado por las edificaciones al este de la calle del Curato, y al sur, por las edificaciones de la ronda Norte. Previstos tres accesos: prolongación de la calle de los Hornos, vial desde la calle del Curato y vial desde la ronda Norte. Sin ninguna edificación, correspondiente con antiguas eras de trabajo, en la actualidad sin uso. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización del vial que arranca desde la calle del Curato y la parte correspondiente en la prolongación de la calle de los Hornos.			
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 9.050,27 m ²	Incluyendo DU 9.483,90 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 4.525.13 m ²	MAX. LEGAL: 4.525,13 m ²	
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 4.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

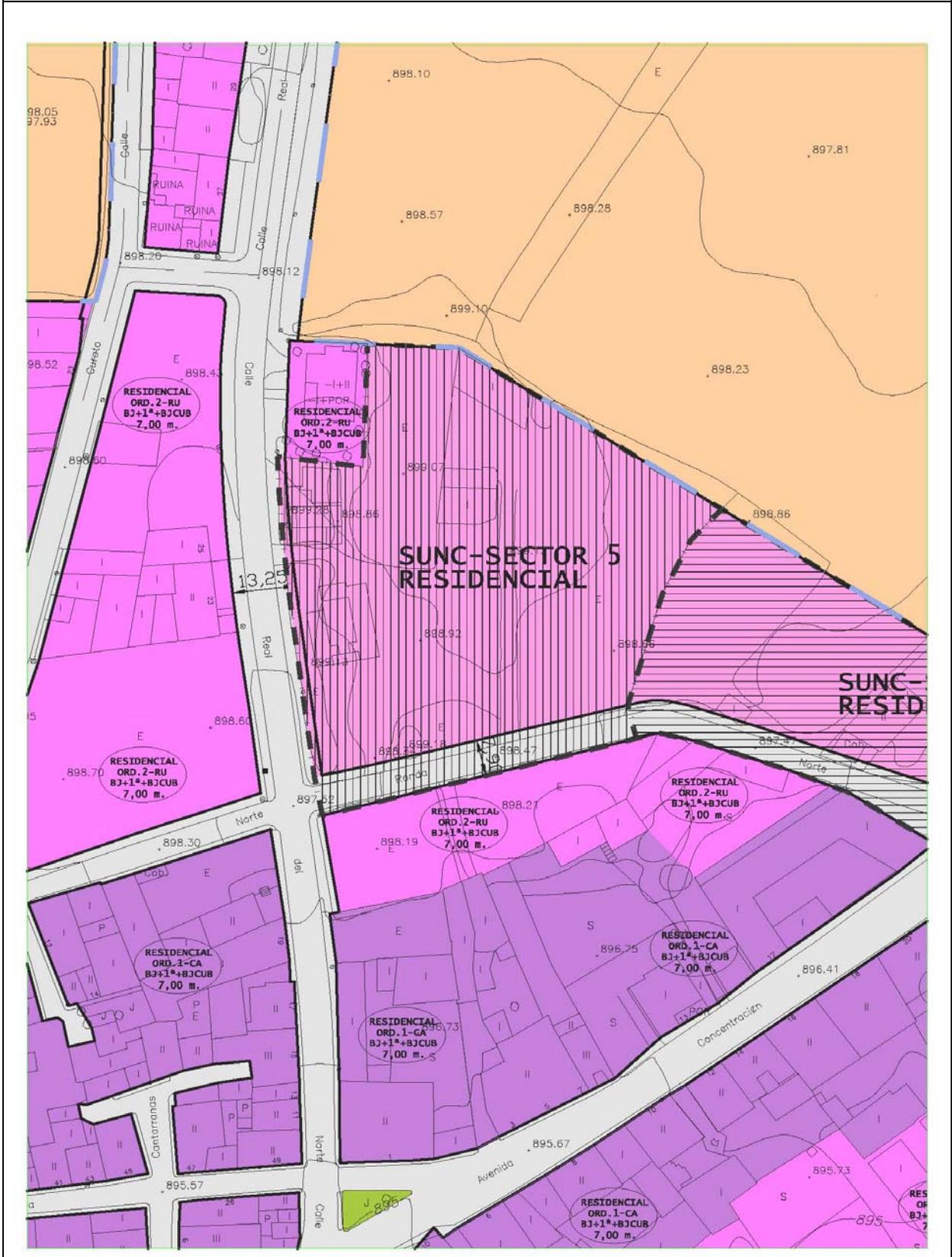


SECTOR 5. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al noroeste del casco urbano. Delimitado al oeste por la calle Real del Norte y al sur por la ronda Norte. Con dos edificaciones unifamiliares y otras dos destinada a usos agrícolas y ganaderos. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la ronda Norte a su paso por el sector.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 5.685,84 m ²	Incluyendo DU 6.698,71 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 2.842.92 m ²	MAX. LEGAL: 2.842,92 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 5.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

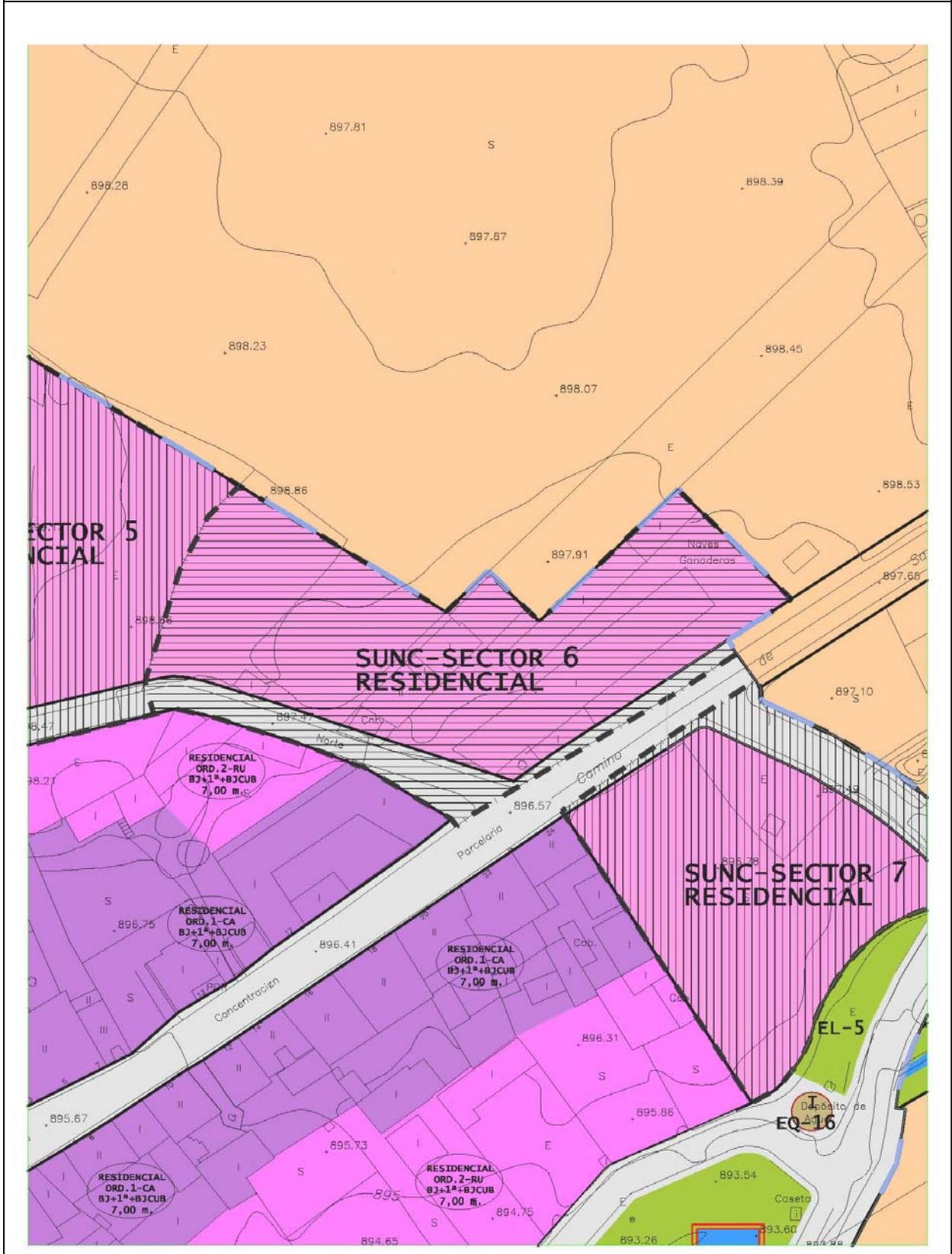


SECTOR 6. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al noreste del casco urbano. Delimitado al oeste por la ronda Norte y al sur por la avenida de la Concentración Parcelaria. Ocupado por edificaciones agrícolas y ganaderas. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la ronda Norte a su paso por el sector.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 4.426,89 m ²	Incluyendo DU 5.204,82 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 2.213.45 m ²	MAX. LEGAL: 2.213,45 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 6.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

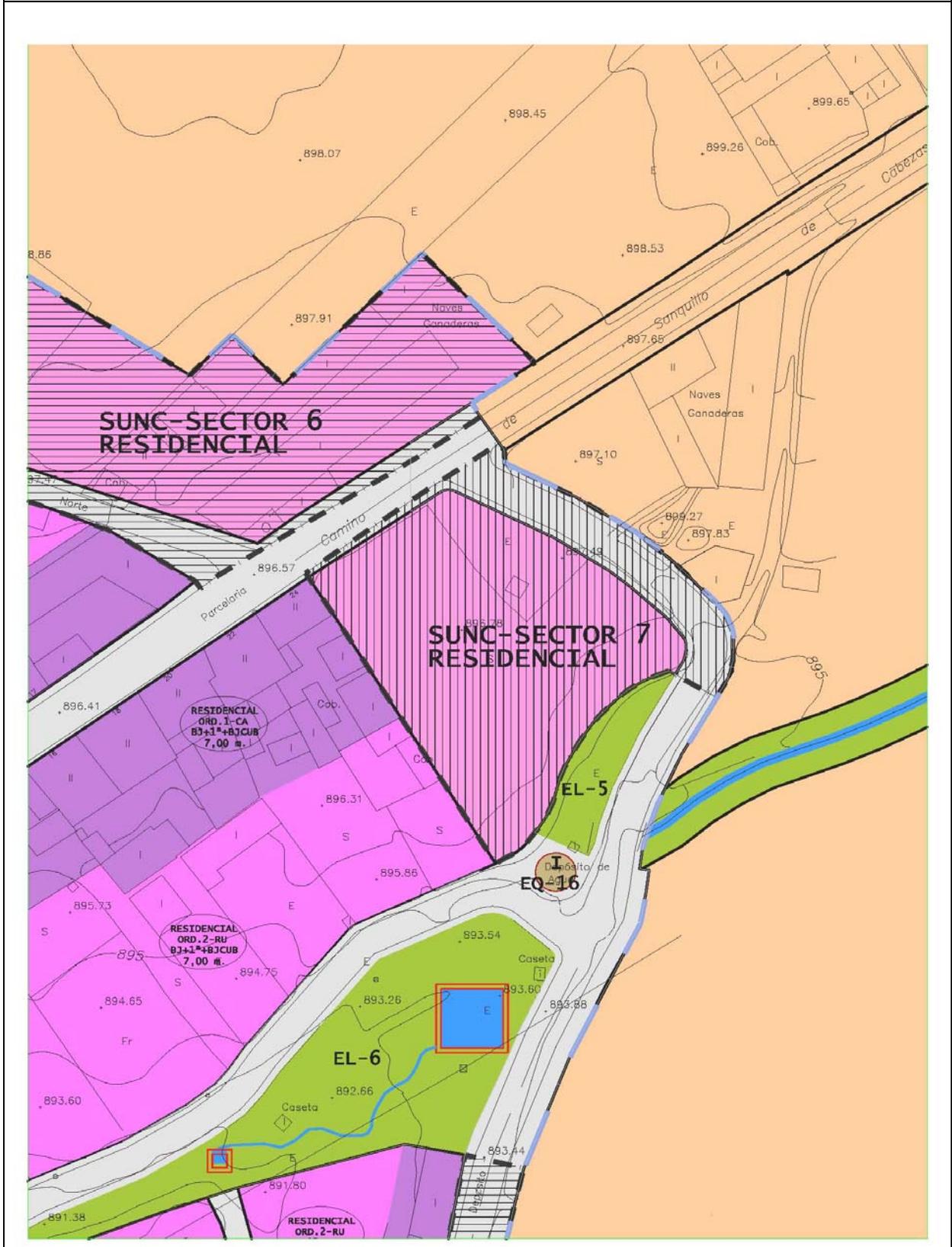


SECTOR 7. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al este del casco urbano. Delimitado al norte por la avenida de la Concentración Parcelaria y al sur y este por la prolongación de la calle del Depósito. Prácticamente sin ocupación. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la prolongación de la calle del Depósito.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 3.276,47 m ²	Incluyendo DU 4.101,57 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 1.638.23 m ²	MAX. LEGAL: 1.638,23 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)	Condicionado al sur por el desarrollo en la prolongación del parque lineal del Arroyo Arriba.	

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 7.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

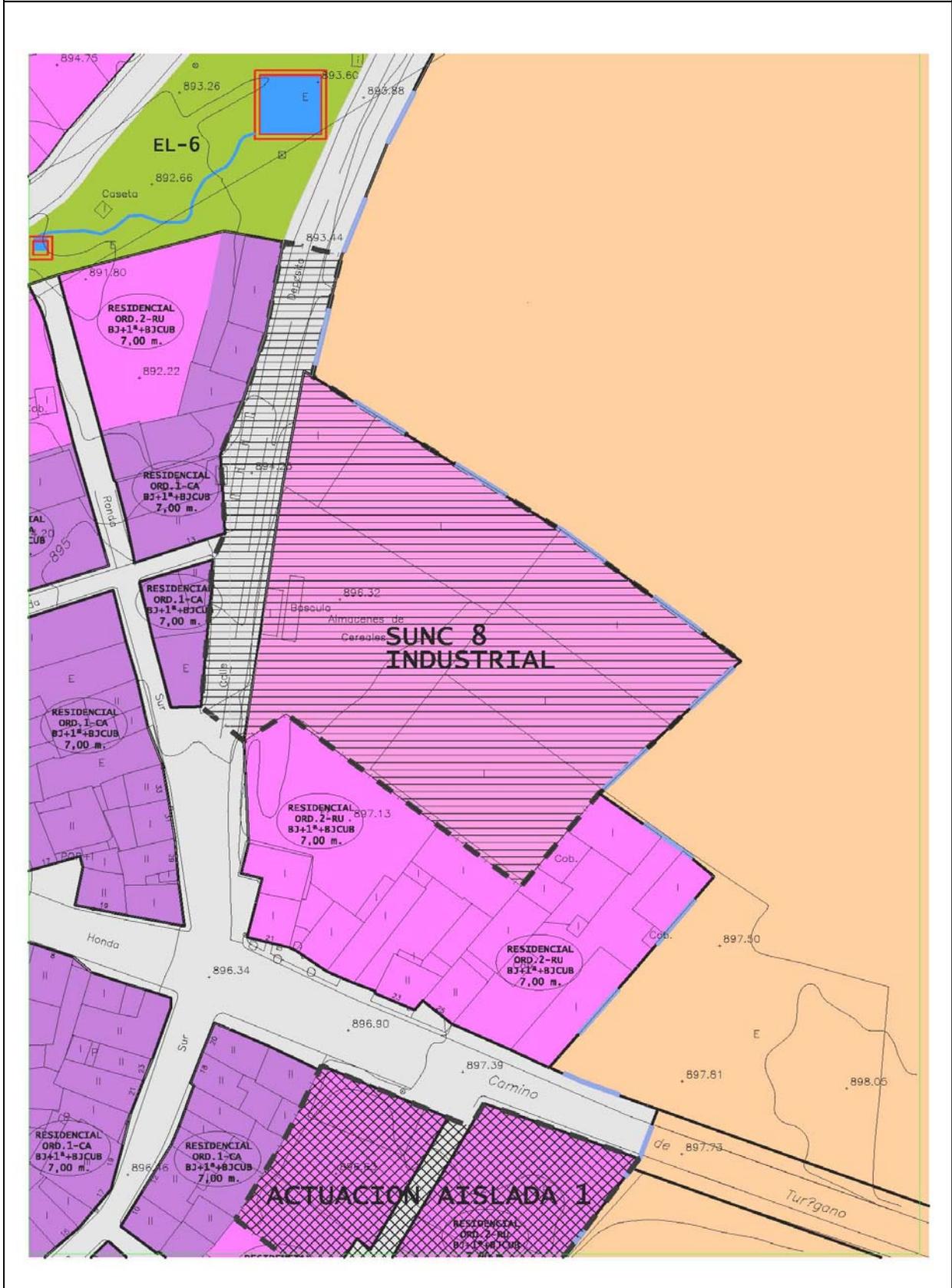


SECTOR 8. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
Sector situado al este del casco urbano. Delimitado al oeste por la prolongación de la calle del Depósito. Ocupado por construcciones destinadas a almacén de cereales y una báscula. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la calle del Depósito a su paso por el sector.			
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 6.046,98 m ²	Incluyendo DU 7.284,43 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 3.	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 3.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 3.023,49 m ²	MAX. LEGAL: 3.023,49 m ²	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 8.

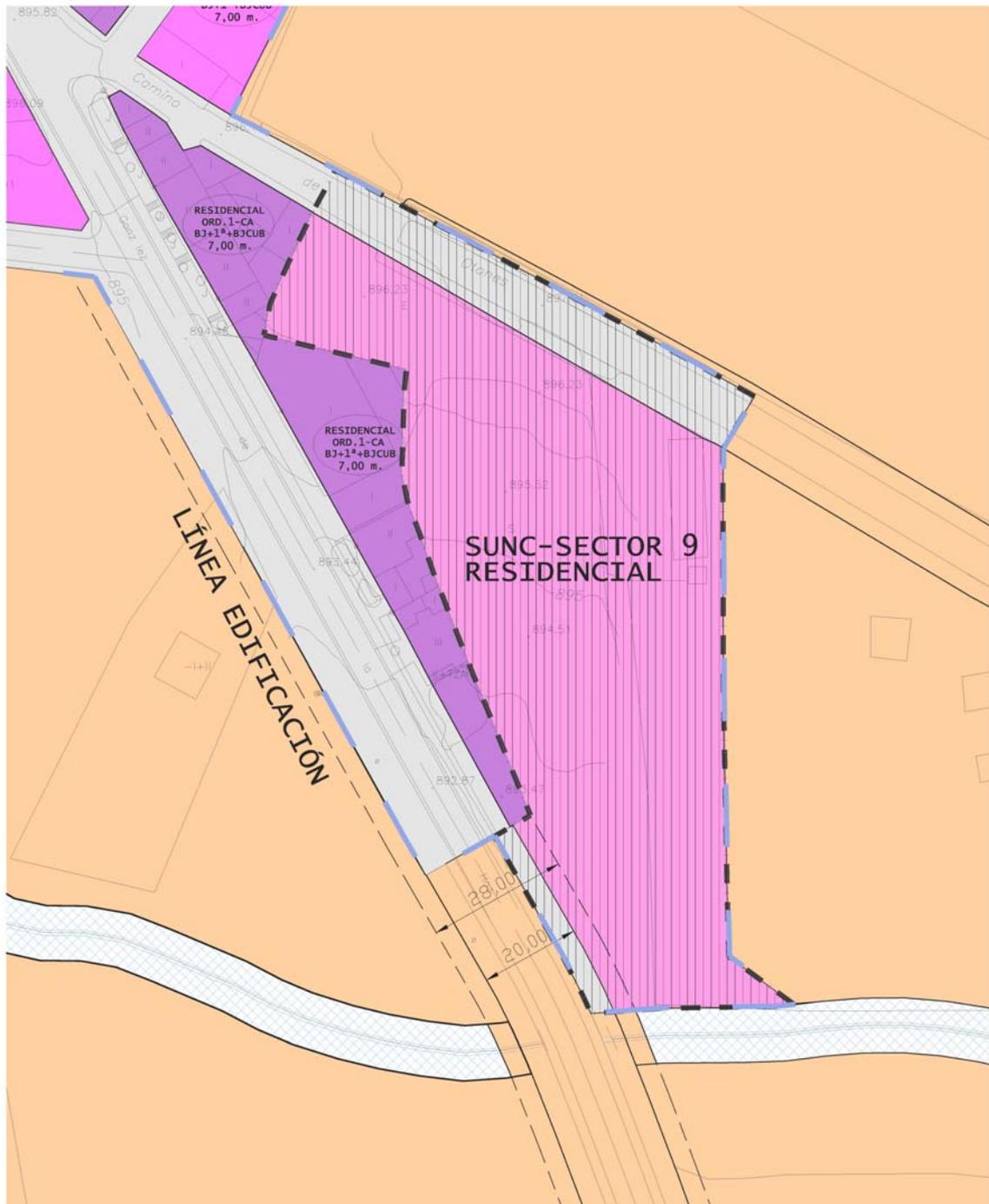
SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



SECTOR 9. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
Sector situado al sur del casco urbano. Delimitado al norte por el camino de Otones y al sur por la carretera a Segovia. Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas e industriales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la calle correspondiente al camino de Otones.			
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 6.950,88 m ²	Incluyendo DU 8.259,00 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 3.	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 3.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 3.475,44 m ²	MAX. LEGAL: 3.475,44 m ²	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

SECTOR 9.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA





SECTOR 10. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al sur del casco urbano. Delimitado al norte por calle de nueva apertura y al oeste por el antiguo camino de Madrid. Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas e industriales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de las calles delimitadoras del sector.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 5.262,78 m ²	Incluyendo DU 6.169,76 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 3.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 3.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 2.631,39 m ²	MAX. LEGAL: 2.631,39 m ²
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

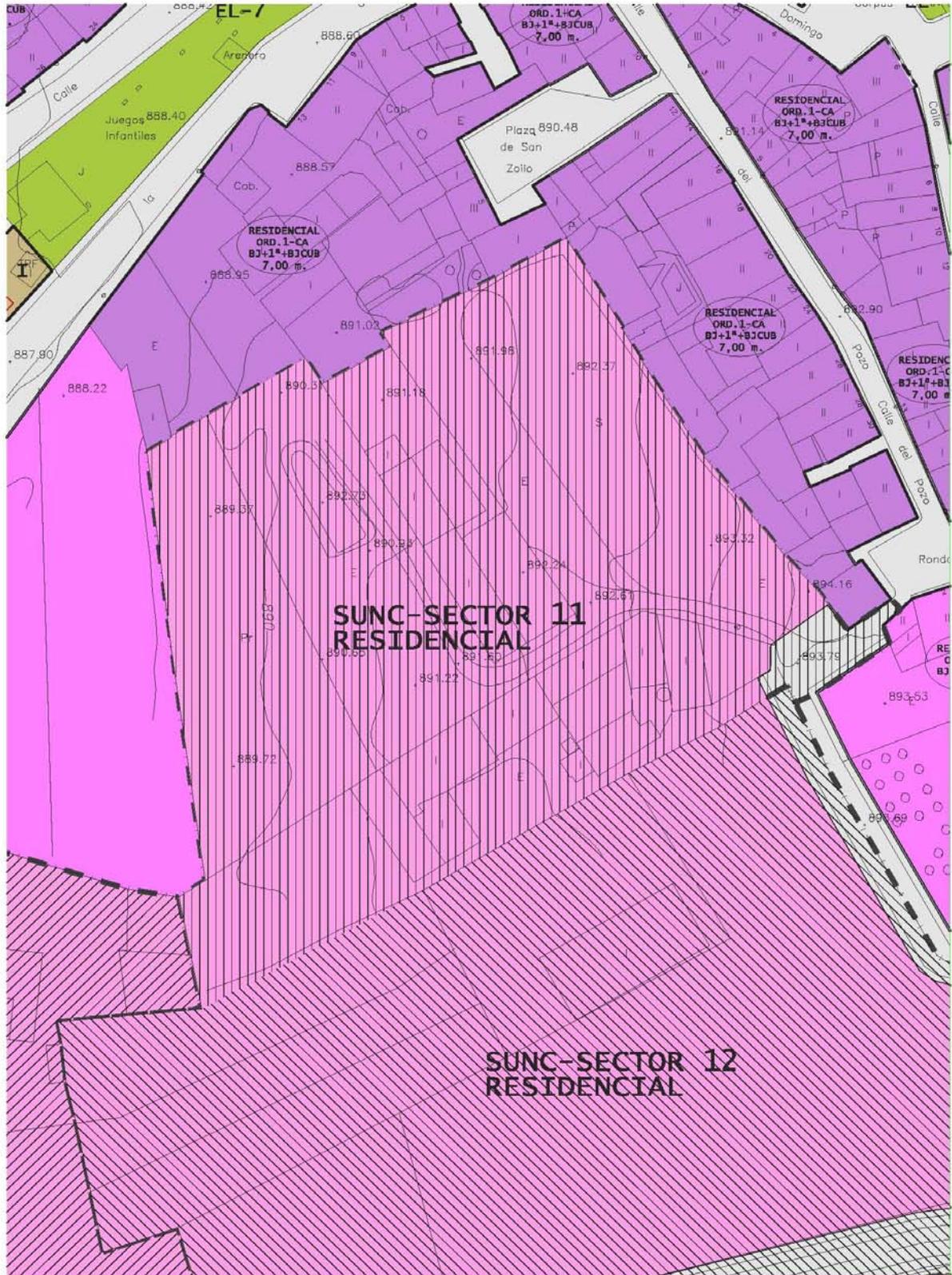
* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 11. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Sector situado al sur del casco urbano. Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas, ganaderos e industriales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de la conexión con el resto del casco urbano.		
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 12.180,48 m ²	Incluyendo DU 12.476,37 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): 6.090,24 m ²	MAX. LEGAL: 6.090,24 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MAXIMO LEGAL: 30 viv/ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)		

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 11.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

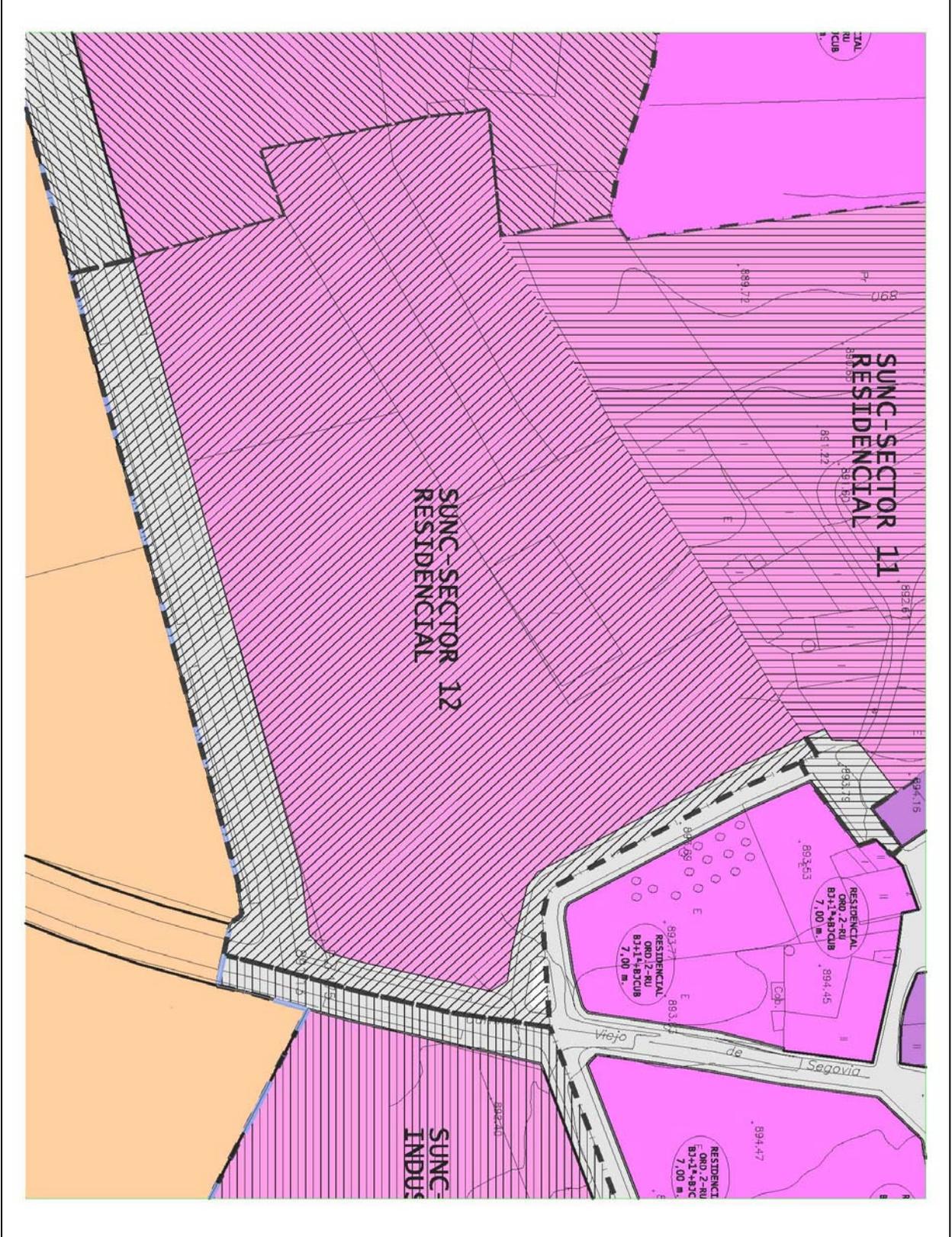


SECTOR 12. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
Sector situado al sur del casco urbano. Delimitado al sur y este por calles de nueva apertura. Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas, ganaderos e industriales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de las calles delimitadoras del sector.			
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 15.143,60 m ²	Incluyendo DU 18.192,87 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 2.	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 2.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 7.571,80 m ²	MAX. LEGAL: 7.571,80 m ²	
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MAXIMO LEGAL: 30 viv/ha	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL *	10% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 12.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA

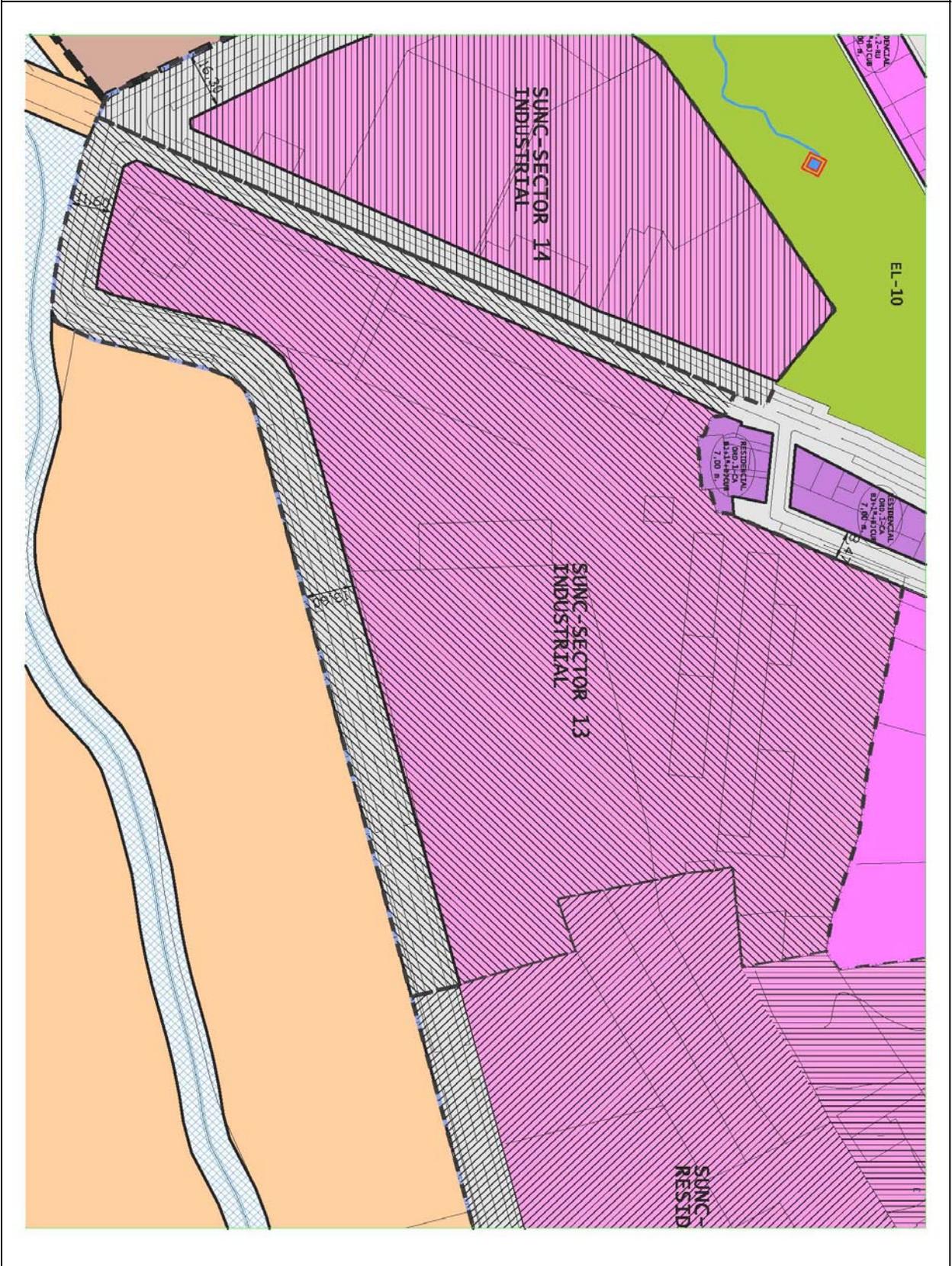


SECTOR 13. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
Sector situado al sur del casco urbano. Delimitado al sur y este por calles de nueva apertura. Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas, ganaderos e industriales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de las calles delimitadoras del sector.			
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 23.023,25 m ²	Incluyendo DU 27.997,64 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 3.	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 3.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 11.511,62 m ²	MAX. LEGAL: 11.511,62 m ²	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

* SE JUSTIFICA LA REDUCCIÓN EN FUNCIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL MUNICIPIO Y DEL SECTOR.

SECTOR 13.

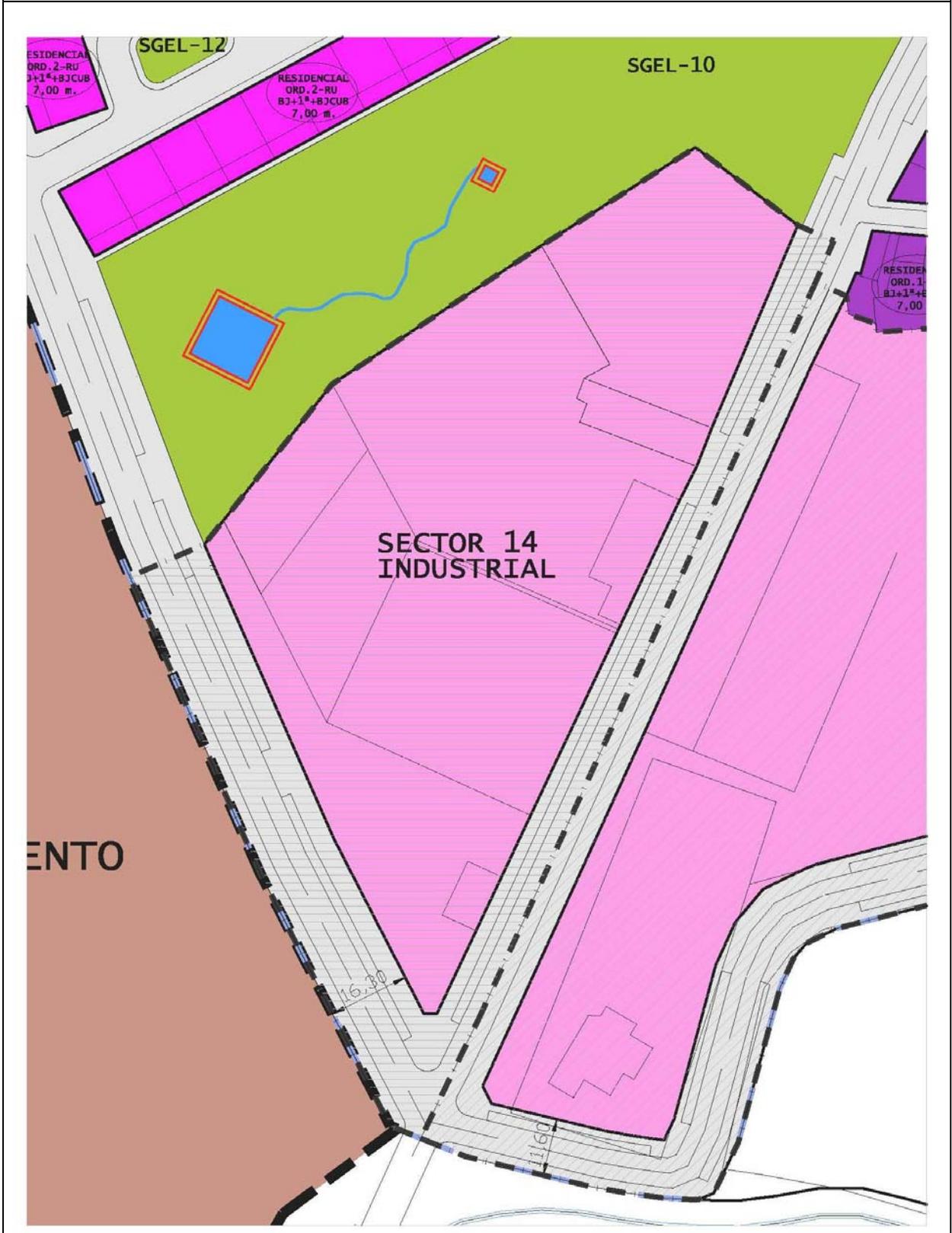
SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



SECTOR 14. (Art. 122 RUCyL)		SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
Sector situado al sur del casco urbano. Delimitado al sur y este por calles de nueva apertura. Ocupado por construcciones vinculadas a usos agrícolas, ganaderos e industriales. No se señala ordenación detallada ni viario vinculante. Se establece la obligación de realizar la urbanización de las calles delimitadoras del sector.			
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo DU 9.628,95 m ²	Incluyendo DU 12.958,53 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	ESTUDIO DE DETALLE		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD 3.	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD 3.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 4.814,47 m ²	MAX. LEGAL: 4.814,47 m ²	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	10% edificabilidad	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

SECTOR 14.

SUNC. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

De acuerdo con la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, estas NUM establecen tres sectores de suelo urbanizable. Estos sectores están delimitados en el Plano de Ordenación y Gestión.

Todos los sectores precisan para su desarrollo la redacción de un Plan Parcial que defina la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad. Esta figura de desarrollo podrá modificar o completar la ordenación prevista indicada por las NUM.

La gestión de estos sectores dará comienzo con la presentación del Plan Parcial y continuará con el Proyecto de Actuación, conforme a lo establecido en el artículo 240 y ss. del Reglamento de Urbanismo. El ámbito de los Proyectos de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores correspondientes. O bien será coincidente con el sector completo.

El sistema de actuación se definirá en el Proyecto de Actuación y será preferentemente el de concierto o el de compensación. Si en alguno de los sectores se incluyeran suelos públicos se recomienda el sistema de cooperación.

En todos los sectores se establecen las siguientes condiciones generales:

- Densidad máxima de edificación, máxima y mínima de población.
- Condiciones de uso.
Se establecen los usos predominantes, compatibles y prohibidos. Se entenderá compatible cualquier uso no señalado expresamente como predominante o prohibido.
No se establece ni la calificación, ni la delimitación de Unidades de Actuación.
El régimen de los usos será el establecido en las condiciones específicas de cada uno de los sectores.
- Condiciones de edificación.
Será el ED el que determine estos parámetros. No hay asignación pormenorizada en la calificación de las parcelas. Será el ED el que defina las condiciones, usos permitidos, intensidad y tipologías son las más adecuadas a las condiciones generales de ordenación y al aprovechamiento asignado.
- Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas.
Será el Ayuntamiento el que determine, en cada caso, la necesidad, localización y uso de las dotaciones.
- Condiciones de ordenación.
Señaladas en el Plano de Ordenación, señalando en cada caso, su carácter indicativo o vinculante.
- Condiciones para fomentar la cohesión social.
Con el fin de conseguir un equilibrio en los usos de los nuevos desarrollos se establece una reserva mínima para viviendas con algún tipo de protección pública del 30% de la edificabilidad residencial.

CAPÍTULO 2.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

- El plazo para la presentación del Plan Parcial es de **OCHO AÑOS** (art. 122 del RU).

- Presentación de la tramitación reglamentaria del resto de los documentos requeridos para el desarrollo del sector: **UN AÑO** desde la aprobación del Estudio de Detalle.
- Ejecución total de las obras de urbanización que contemple el correspondiente proyecto relativo al sector.: **DOS AÑOS** desde la aprobación del mismo.
- No se establece plazo mínimo para el comienzo de las obras de edificación.

CAPÍTULO 3.- CESIONES Y COSTES DE LA ACTUACIÓN.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de los terrenos incluidos en los mismos están obligados a:

- Efectuar de manera gratuita, libre de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
 - 1.-Terrenos destinados a Sistemas Generales que, en su caso, se hallen incluidos en el Sector, según la zonificación establecida por el correspondiente Plan Parcial o, en su defecto, en los planos de ordenación que se incluyen en las NUM.
 - 2.-Terrenos destinados a la implantación de los viales interiores del Sector y a su conexión con la red viaria del municipio y, una vez totalmente terminados, los viales mismos, así como los terrenos precisos para alojamiento de las infraestructuras o redes de instalaciones previstas en la actuación.
 - 3.-Terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público, en su caso y a los demás equipamientos con los que pudiera haber cargado el desarrollo y ejecución del Sector.
 - 4.-El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, totalmente urbanizado.
- Costear la totalidad de las obras de urbanización del Sector, y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Costear la ejecución de las obras exteriores al propio ámbito territorial del Sector, que resulten necesarias para complementar las obras de urbanización de la misma y su conexión con la trama viaria urbana y las correspondientes redes generales de acometida., y ello en la forma establecida al aprobar el Estudio de Detalle, o en su defecto el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización realizadas en el Sector, hasta la recepción de la misma. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio urbanístico con los propietarios afectos a un ámbito determinado, mediante la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación de las obras de urbanización (artículo 208 del RUCYL).
- Costear la ejecución de las obras de infraestructura y servicios generales, tales como depuradoras de aguas residuales, tramos de colectores o canalizaciones generales de abastecimiento etc. que, como carga económica complementaria se determine, en su caso, en la correspondiente Ficha de Desarrollo del Sector, y en las condiciones que en su momento determine el Ayuntamiento.

- Cumplir los plazos previstos para el desarrollo y ejecución del sector.

CAPÍTULO 4.- GARANTIAS.

A efectos de aplicación de las previsiones contenidas en la normativa urbanística, se entenderá por Urbanizador de un Sector o Unidad de Actuación de iniciativa privada, a la persona física o jurídica que formule sus documentos de desarrollo y los eleve a la Administración actuante, para que se proceda a su tramitación reglamentaria.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el Urbanizador, se constituirán por este una garantía del cien por ciento (100%) de costo de las obras de urbanización, según la valoración contenida en el proyecto de ejecución de las mismas. Su constitución se regirá por lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 5.- FICHAS DESARROLLO SECTORES SUELO URBANIZABLE.

En este punto se incluye una ficha para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado que han sido delimitados en las presentes Normas Urbanísticas Municipales y cuyos ámbitos están recogidos en los planos de Ordenación y Gestión de Suelo.

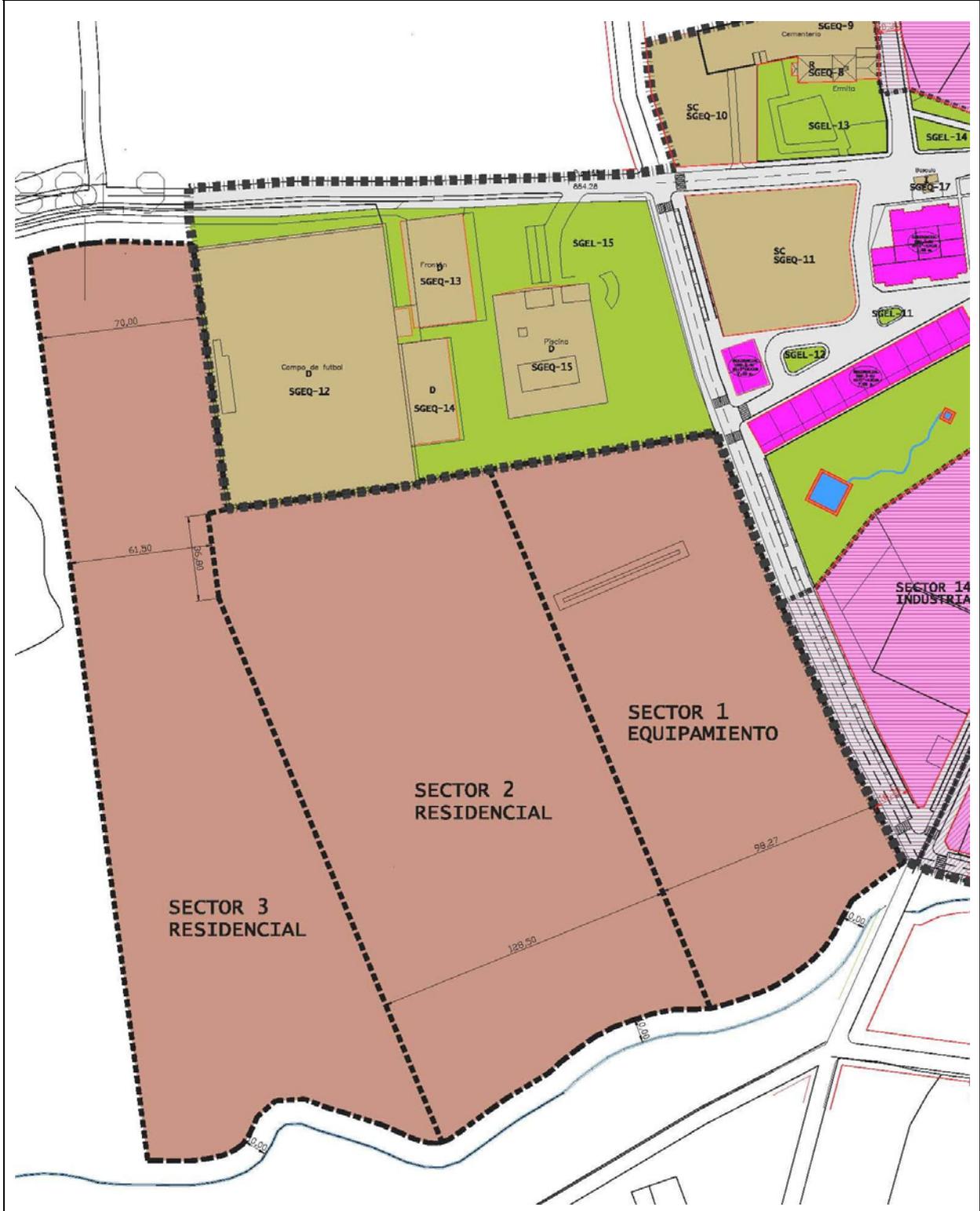
Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en los sectores, así como las obligaciones de los propietarios de suelo que constituye su respectivo ámbito territorial, son las que se describen en las Fichas de Desarrollo que se incluyen a continuación.

Tanto la superficie bruta como así mismo, en caso de señalarse, las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria para dotaciones previstas en cada ficha, se han de entender como aproximadas, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno de acuerdo con los límites de la misma. En todo caso, dada la reducida dimensión que en general presentan las áreas de gestión delimitadas, previo a su desarrollo será previo obtener un plano topográfico directamente del terreno.

SECTOR 1. (Art. 122 RUCyL)		SUR. SIN ORDENACIÓN DETALLADA
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo SG 22.285,67 m ²	Incluyendo SG 22.285,67 m ²
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	PLAN PARCIAL	
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
USOS	PREDOMINANTE	DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD. 5
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD. 5
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,8	MAX. LEGAL: -
	Superficie total (m ²): 17.828,54 m ²	MAX. LEGAL: -
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*		MÁXIMO LEGAL: 30%
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES		
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)		
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)	Se deberá conservar y proteger el pilón existente.	

SECTOR 1.

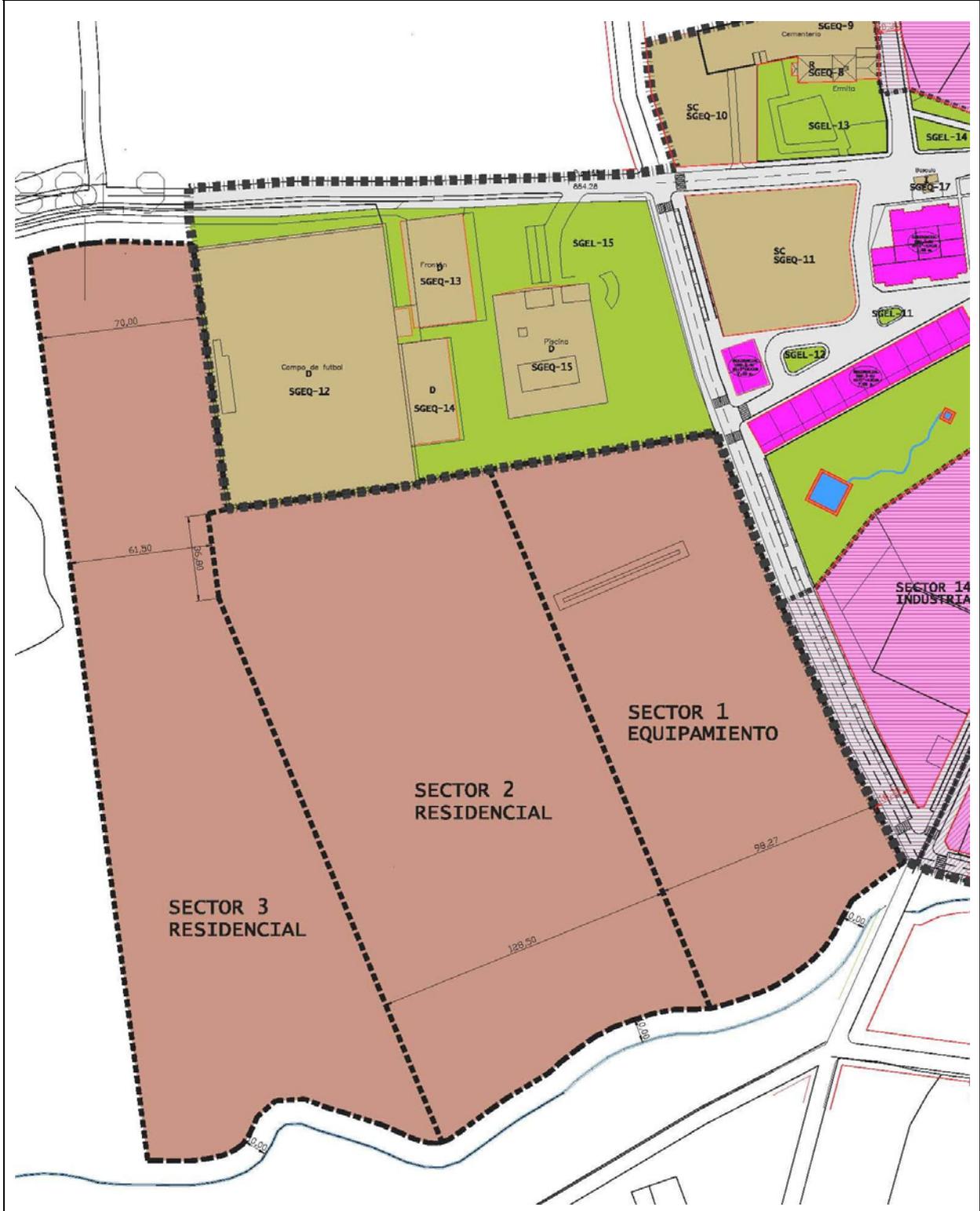
SUR. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



SECTOR 2. (Art. 122 RUCyL)		SUR. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo SG 33.887,12 m ²	Incluyendo SG 33.887,12 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	PLAN PARCIAL		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD. 2	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD. 2	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 16.943,56 m ²	MAX. LEGAL: 16.943,56 m ²	
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	30% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

SECTOR 2.

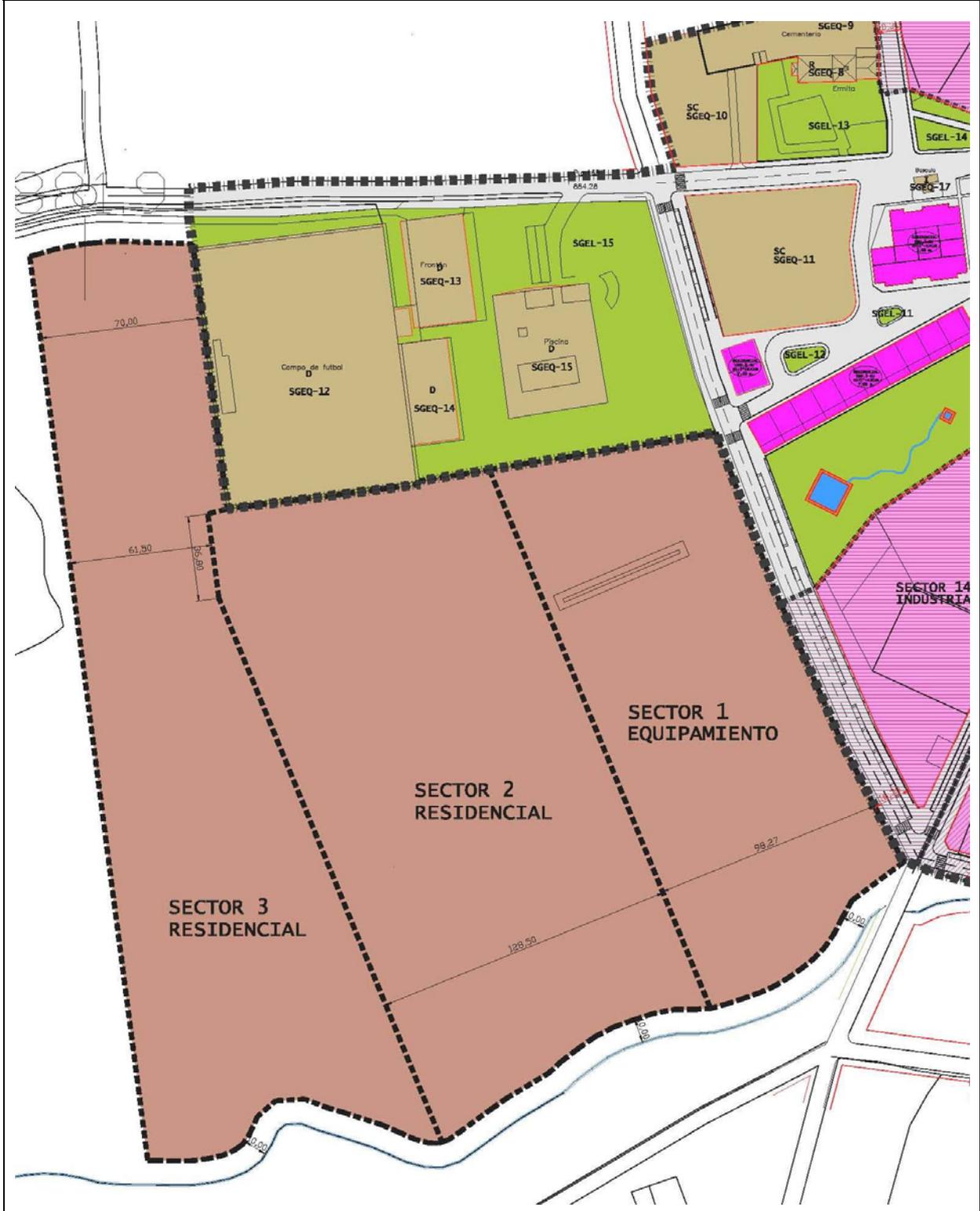
SUR. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



SECTOR 3. (Art. 122 RUCyL)		SUR. SIN ORDENACIÓN DETALLADA	
SUPERFICIE DEL SECTOR	Excluyendo SG 32.143,20 m ²	Incluyendo SG 32.143,20 m ²	
PLANEAMIENTO DESARROLLO ORDENACIÓN DETALLADA	PLAN PARCIAL		
PLAZO PRESENTACIÓN ORDENACION DETALLADA	8 años desde aprobación definitiva Normas Urbanísticas Municipales	MÁXIMO LEGAL: 8 AÑOS	
GESTIÓN DE LA UNIDAD	ACTUACIÓN INTEGRADA: PROYECTO DE REPARCELACIÓN + PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
USOS	PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	COMPATIBLE	Los establecidos en la ORD. 2	
	PROHIBIDO	Los establecidos en la ORD. 2	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Índice (m ² /m ²): 0,5	MAX. LEGAL: 0,5 m ² /m ²	
	Superficie total (m ²): 16.071,60 m ²	MAX. LEGAL: 16.071,60 m ²	
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN		MÍNIMO LEGAL: 10 viv/ha MÁXIMO LEGAL: 30 viv/ha	
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL*	30% edificabilidad residencial	MÁXIMO LEGAL: 30%	
DOTACIONES LOCALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES EXISTENTES			
DOTACIONES GENERALES ASIGNADAS (a obtener)			
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA (art. 125 RU)			

SECTOR 3.

SUR. SIN ORDENACIÓN DETALLADA



VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

El suelo rústico del término municipal lo constituyen aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

1.1.- DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

En los terrenos clasificados como suelo rústico, los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a todo tipo de usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales, sin alterar 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 (artículo 56 RUCYL).

Se podrán autorizar usos excepcionales siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo, en todo caso, a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Serán usos autorizables los siguientes (artículo 57 RUCYL):

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - 7º. Las instalaciones de regadío.
 - 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y

servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

1.2.- DEBERES EN SUELO RÚSTICO.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de:

- Realizar o permitir realizar a la administración actuante, los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas NUM, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

1.3.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entiende por núcleo de población toda agrupación de construcciones identificable e individualizada, caracterizada por la consolidación histórica de un tejido urbanístico, y por necesitar la previsión ordenada y el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

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

- La agrupación de más de dos viviendas inscritas en un círculo con centro en la vivienda y 250 metros de radio.
- La construcción de nuevas viviendas a menos de 250 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

1.4.- INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Son instalaciones en suelo rústico todas las existentes en el suelo clasificado como tal por estar Normas Urbanísticas Municipales.

Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para el suelo rústico.

En general, se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo usos propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico a que pertenezca.

1.5.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con la finalidad de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas NUM para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, sin poder dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de núcleos de población.

En suelo rústico, por su propia naturaleza, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística del suelo rústico.

Por tanto, a los efectos de estas NUM se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

1.6.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

En las presentes Normas Urbanísticas y a tenor de la clasificación señalada en el artículo 16 de la LUCyL se han distinguido las siguientes categorías de suelo rústico:

- **SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC).**
Se incluyen aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador sin ninguna protección añadida.
- **SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO (SREU).**
Se han incluido bajo esta categoría, los terrenos colindantes con el núcleo de población y con las siguientes finalidades:
 - No comprometer su desarrollo futuro.
 - Asegurar una transición armónica entre el medio urbano y medio natural.
 - Favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.
- **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI).**
Se recogen los terrenos ocupados por carreteras e infraestructuras eléctricas.
- **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).**
Se recogen las áreas de mayor valor ambiental como son arroyos y cauces, zonas húmedas y vías pecuarias.

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

Los usos excepcionales señalados en el capítulo 1 se definen como:

- **USOS PERMITIDOS:** Aquellos compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico. No precisan autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- **USOS AUTORIZABLES:** Aquellos que deben de obtener una autorización de usos excepcional previa a la licencia urbanística; en el procedimiento se evaluará el interés público que justifique la autorización de usos excepcional.
- **USOS PROHIBIDOS:** Aquellos incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y por tanto, no pueden ser objeto de autorización de usos excepcional.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO

RÚSTICO.

En la regulación del régimen de edificación en suelo rústico se definen cuatro objetivos o condiciones:

1. **VOLUMÉN Y SUPERFICIE.**
El objetivo es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para ello se establece en cada caso, la superficie máxima construida y las altura máximas. Se definen con carácter particular para cada categoría de suelo rústico.
2. **PROTECCIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.**
Con el establecimiento de retranqueos, volumen y superficie, se pretende la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones.
 - Se fija un retranqueo mínimo de 3 metros del límite exterior de caminos, cañadas y resto de vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 5 m. del eje de las citadas vías, para los cierres de parcela.
 - Se fija un retranqueo mínimo de las edificaciones a todos los linderos de 3 metros.

No obstante se estará a lo dispuesto en el artículo 54 del RUCyL.

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

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

Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como las de reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y sus elementos auxiliares, tendrán que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto, todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características. Esto se observará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto, ni que los tipos de edificación y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

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

Los cierres de parcela en suelo rústico serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo de 80 cm.), permitiéndose

también los cerramientos tradicionales propios de la comarca.

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

4. **CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**
La finalidad es evitar la ocupación indiscriminada y la degradación de los recursos. Para ello las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido no depurado a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el suelo.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO. ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS.

En los caminos estructurantes se propone, en los casos en que no esté asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Se recomienda el uso de rocas comunes en el municipio con el fin de abaratar costes y favorecer la integración paisajística. Las zahorras serán apisonadas para conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y favorecer la evacuación del agua. De esta forma se favorece el paso de la maquinaria precisa para realizar labores agrarias, ganaderas, forestales....

Los caminos estarán señalizados a lo largo de todo su itinerario favoreciendo el seguimiento de las rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

Opcionalmente, en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas, favoreciendo el mayor tiempo de sombra en verano.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.

5.1.- SUELO RÚSTICO COMÚN. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN.

5.1.1.- RÉGIMEN DE USOS.

USOS PERMITIDOS:

1. Los señalados en el artículo 56 del RUCYL.
2. Los señalados en la letra a) del artículo 57 del RUCYL.
3. Los señalados en la letra c) del artículo 57 del RUCYL, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

USOS AUTORIZABLES:

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

USOS PROHIBIDOS:

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

5.1.2.- RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

PARCELA MÍNIMA:

1. Para las construcciones de hasta 20 m², la parcela mínima es la existente como tal a la fecha de aprobación inicial de estas NUM.
2. Para construcciones de más de 20 m², la parcela mínima se establece en 10.000 m².
3. Para el resto de los usos autorizables, la parcela mínima se fija en 20.000 m².

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA:

La superficie máxima construida será de 3000 m² construidos, que excepcionalmente podrá ser superada siempre que se redacte el correspondiente Plan Especial que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

Se fija en el 30%.

ALTURA MÁXIMA:

En naves y construcciones similares la altura máxima es de 7 metros, con una pendiente máxima del 25 % en los faldones de cubierta. Excepcionalmente, podrán sobrepasarse ambas limitaciones siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

5.2.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN

5.2.1.- RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

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

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

USOS PERMITIDOS:

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

USOS AUTORIZABLES:

- Los señalados en las letras a) y f) del artículo 57 del RUCYL.
- Los señalados en la letra c) del artículo 57 del RUCYL cuando

estén previstos en la legislación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

- Los señalados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

USOS PROHIBIDOS:

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

5.2.2.- RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

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

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

USOS AUTORIZABLES:

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

USOS PROHIBIDOS:

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

5.2.3.- RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.

El uso de estos espacios está relacionado con la realización de una transición entre el medio urbano y el medio rural, y a facilitar actividades ligadas con el ocio en el medio natural.

USOS PERMITIDOS:

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

USOS AUTORIZABLES:

1. Los señalados en las letras a), d) y f) del artículo 57 del RUCYL.
2. Los señalados en la letra c) del artículo 57 del RUCYL, cuando no

estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3. Los señalados en la letra g) del artículo 57 del RUCYL, cuando no estén señalados como usos prohibidos a continuación.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los no señalados en los artículos 56 y 57 del RUCYL y:

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

5.2.4.- RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

PARCELA MÍNIMA:

1. Para las construcciones de hasta 20 m², la parcela mínima es la existente como tal a la fecha de aprobación inicial de estas NUM.
2. Para construcciones de más de 20 m², la parcela mínima se establece en 40.000 m².
3. Para el resto de los usos permitidos o autorizables, la parcela mínima se fija en 60.000 m².

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA:

La superficie máxima construida será de 1000 m² construidos, que excepcionalmente podrá ser superada siempre que se redacte el correspondiente Plan Especial que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

Se fija en el 10%.

ALTURA MÁXIMA:

En naves y construcciones similares la altura máxima es de 7 metros, con una pendiente máxima del 25 % en los faldones de cubierta. Excepcionalmente, podrán sobrepasarse ambas limitaciones siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

VIII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES

El desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas en los suelos con posibilidad de edificación, delimitados en las presentes NUM, se realizará mediante la formulación y, en su caso, aprobación, de los oportunos Planes y Proyectos especificados en el RUCyL. La ejecución de estas actuaciones, se llevará a cabo con sujeción a las determinaciones específicas, que se establecen las Normas Particulares incluidas en los capítulos correspondientes de estas Normas Urbanísticas para Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

En desarrollo de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas y de los objetivos por ellas perseguidos, el Ayuntamiento o, en su caso la Comunidad Autónoma de Castilla y León, podrá proceder según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en el NUM. Del mismo modo los particulares también podrán colaborar en la gestión o ejecución de dichas determinaciones.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA URBANIZACIÓN.

Como criterio general de diseño, en todas las obras de Urbanización, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León; así como el Decreto 217/2001, aplicando las Normas y características técnicas que establece sobre:

- Accesibilidad Urbanística
- Accesibilidad en la vía pública
- Itinerarios peatonales accesibles
- Mobiliario urbano
- Reserva de estacionamiento de vehículos

Condiciones de abastecimientos de agua

Se considera un consumo mínimo de 200 litros/habitante/día de agua potable para usos domésticos. El consumo de agua para riegos, piscinas y otros usos estará condicionado por las características de la ordenación. Siendo en cualquier caso la dotación por habitante y día no inferior a 350 litros. El consumo punta para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

La presión mínima será de 2,5 Kg/cm².

En general, la red de agua potable se montará en fundición dúctil y la velocidad de cálculo no será superior a 1,5 m/sg.

Condiciones de evacuación de residuales y pluviales

Se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo, en función de las características del terreno y de la ordenación, con unas condiciones mínimas:

- Velocidad máxima a caudal punta: 3,0 m/sg
- Velocidad máxima a caudal máximo de agua de lluvia: 5,0 m/sg
- Velocidad mínima: 0,7 m/sg, en caso extremo, con cámara de descarga
- Cámaras de descarga automática en cabeceras, capacidad mínima 0,6 m³
- Pozos de registro visitables a distancia máxima de 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento o P.V.C. para secciones menores de 0,60 m de diámetro, y de fibrocemento o hormigón armado para secciones iguales o mayores. Ovoides si >0,80 m. Empalmes tipo enchufe-campana con junta elástica.

Diámetro mínimo de alcantarilla pública 0,30 m

Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria y de los espacios de uso público.

Condiciones de suministro de energía eléctrica

El cálculo de las redes de Baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.

En las nuevas urbanizaciones se dejará canalización entubada para futuras e hipotéticas ampliaciones o modificaciones de estas redes en los puntos indicados por los Técnicos municipales o por la Compañía suministradora.

Los centros de transformación deben localizarse sobre terrenos de propiedad privada, armonizando su apariencia exterior con el carácter de la zona. En el caso de no resultar posible esta ubicación, podrán ubicarse en zonas verdes que excedan del mínimo dotacional, subterráneos en todo caso.

Condiciones de alumbrado público

Se exige la utilización de equipos de alta calidad, conductores de distribución trifásica, soportes galvanizados, luminarias cerradas y lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.

Se consultará al Ayuntamiento la homologación de los diferentes equipos de la instalación.

La situación de los centros de mando será la más próxima al Centro de Transformación, ocupando un lugar secundario en la escena visual urbana y sin ocasionar inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la emisión de ruidos. Estará dotado de un reloj astronómico para el encendido y apagado.

Las redes de distribución y alumbrado serán subterráneas.

Condiciones de pavimentación de vías

Las dimensiones, materiales y características técnicas de las capas de base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calle en función de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Las sendas peatonales irán ejecutadas con enlosados o adoquinados naturales o artificiales, debiendo dimensionar las aceras de forma que sean accesibles, y que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Condiciones de plantaciones

Se realizará una plantación de arbolado, de la especie y porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales.

Condiciones del mobiliario urbano

Las obras de urbanización contendrán un apartado de mobiliario urbano en el que se incluirán los elementos que se consideren necesarios (bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes de agua potable, etc.) en función del carácter del espacio tratado.

Condiciones de instalaciones de telefonía y gas

Se realizarán de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras y la legislación general aplicable del Ministerio de Industria.

Condiciones de accesibilidad urbanística

Las obras de urbanización contendrán las previsiones de accesibilidad urbanística establecidas en la Ley, justificando pormenorizadamente los criterios aplicados y las soluciones de normalización de elementos utilizadas.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general, toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentren, ciñéndose a las determinaciones que se indican a continuación:

- En Suelo Urbano, a las contenidas en la ordenanza de zona que le sea de afección.
- En Suelo Urbanizable, a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado, y aprobado definitivamente para el Sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinen.
- En Suelo rustico se someterán, en toda su extensión, a las determinaciones previstas en el Título VII de la Normativa Urbanística.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obras de edificación se relacionan a continuación los siguientes:

- A.- Obras de Construcción.
 - De nueva planta
 - De ampliación.
- B.- Obras de Reconstrucción o Reforma.
 - De recuperación.
 - De acondicionamiento
 - De consolidación.
 - De reestructuración.
- C.- Obras de Mantenimiento.
- D.- Obras de Destrucción.
 - De demolición total.
 - De demolición parcial.

En orden a definir claramente el concepto, se entiende por obras de edificación de nueva planta, aquellas a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de la clasificación o calificación asignada al mismo, en el que sobre él no se haya producido ninguna edificación anterior, o bien que se haya demolido la existente con anterioridad a la nueva actuación edificatoria pretendida.

En principio y siempre que no se determine nada en contrario en las normas específicas contempladas en cada zona de ordenanza o, en su caso, en la

normativa del Sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados, salvo que la edificación estuviera sometida a algún tipo específico de protección.

CAPÍTULO 4.- LICENCIAS, PROCEDIMIENTO, ORDENES DE EJECUCIÓN Y ACTOS PREPARATORIOS.

4.1.- CONSULTA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

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

4.2.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

1. Obras de urbanización.
2. Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
3. Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
4. Movimiento de tierras.
5. Explotación de minas y canteras.
6. Tala de árboles.
7. Obras de nueva planta.
8. Obras de reforma o ampliación.
9. Obras de conservación, reparación y mejora.
10. Obras Menores.
11. Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
12. Demolición de las construcciones.
13. Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
14. Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
15. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
16. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
17. Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
18. Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.
19. Todos aquellos determinados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el reglamento que la desarrolle o normativa sustitutoria.

4.3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA LICENCIA.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio a terceros, sin necesidad de acreditar la propiedad, salvo que afecten a dominio público o bienes patrimoniales de la Administración, y no

podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes. El Ayuntamiento denegará la licencia cuando se vaya a ocupar de forma ilegal bienes de dominio público.

2. Las licencias se otorgarán con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por las Normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso. Todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El Régimen del silencio Administrativo, será el que marque la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla León, su reglamento o normas jurídicas que las sustituyan.
4. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra autorización exigible por la legislación vigente sectorial de carácter estatal, autonómico o municipal.

4.4.- SOLICITUD DE LA LICENCIA.

1. La solicitud se formulará en escrito de solicitud dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.
2. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

4.5.- OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS.

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

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

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

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

El procedimiento y el resto de aspectos para el otorgamiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas es el previsto en estas ordenanzas y en el artículo 99

y siguientes de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como en su reglamento o normativa que lo sustituya.

4.6.- INICIACIÓN Y CADUCIDAD.

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

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

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

4.7.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

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

4.8.- CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencias para obras de nueva planta.
- b) Licencias para actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.
- c) Licencia para obras de reforma.
Se conceptuarán como tales:
 - Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
 - Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc. en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
 - Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
 - Las obras de tabiquería por las que se varía sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
 - Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las

obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

d) Licencias para obras menores.

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

- Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

Construcción de barracones y quioscos para exposición y venta.

Instalación de marquesinas para comercio.

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

- Obras que requieren Estudio de Seguridad y Dirección Facultativa.

Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.

Acodalamiento de fachadas.

Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 mts., o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).

Instalación de andamios de altura superior a una planta.

Aquellas obras que afecten a la estructura y al aspecto exterior de las construcciones, cuya intensidad o escala, a juicio del Ayuntamiento, no haga necesaria la redacción de un proyecto técnico.

- Obras que no requieren dirección facultativa.

Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

Colocación de postes.

Colocación de toldos.

Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

Ocupación provisional de la vía pública.

Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, cuando no afectan a vías o cauces públicos.

Construcción o instalación de barracones de obra.

Reparación de cubiertas y azoteas.

Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.

Colocación de puertas y persianas en aberturas sin modificación de los huecos.

Colocación de rejas.

Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalación, desagües y albañales.

Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m². de superficie.

Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

Blanqueo, empapelado y pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

Reparación y sustitución de solados.
Instalación de aparatos sanitarios.
Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
Colocación y reparación de escayolas y chapados.

4.9.- DOCUMENTACIÓN.

- 1) Junto a la solicitud de licencia se presentará la siguiente documentación:
 - a) Oficios de dirección técnica, visados por los colegios profesionales correspondientes.
 - b) Proyecto Técnico.
 - c) Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
 - d) Presupuesto de las obras.
 - e) Demás aspectos que se deriven de la legislación sectorial aplicable.
- 2) Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Un ejemplar del proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación de uso excepcional de suelo rústico se deberán de presentar un total de dos proyectos, si además de esta se exigiera la licencia ambiental un total de cinco proyectos, así mismo en ambos supuestos se presentara una relación de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.
 - b) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
 - c) Previsión del plazo de ejecución de la obra.
 - d) Cuando proceda, Estudio de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 - e) En caso de ser necesario, memoria de control de calidad redactada por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- 3) El Proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente incluía un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, etc. a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.
 - b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1.000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas en el caso de viviendas a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.
 - c) Pliego de condiciones y presupuestos.
 - d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.
- 4) Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto

básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vayan ejecutando.

- 5) Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.
- 6) Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas.
- 7) En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.
- 8) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar memoria explicativa de la parcelación, junto con planos de parcelas a segregar o agregar debidamente acotados, así como superficie de cada parcela a agregar o segregar y de la parcela o parcelas resultantes. Debe de acompañarse de los linderos de las parcelas a agregar o segregar y de las parcelas resultantes. Así mismo deberá de indicarse los metros de fachada de las parcelas a reparcelar y de las resultantes.
- 9) Las solicitudes de licencias de primera ocupación, deberán de acompañar, certificado fin de obra suscrito por técnico competente y debidamente visado, así como escrito de conformidad de las obras realizadas con el proyecto respecto el cual se ha otorgado la licencia. Así mismo deberán de presentar fotografías de las fachadas del edificio terminado, boletines del departamento competente de las instalaciones eléctricas, gas, agua y demás instalaciones proyectadas y copia sellada de la declaración de obra nueva en el catastro.
- 10) Las solicitudes de licencia referentes al apartado b del punto 4.8 anterior (antiguas licencias de actividad y apertura), estarán a lo dispuesto en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, o normativa que la sustituya. El apartado 4.14 siguiente regula su tramitación.
- 11) Respecto Licencias para Movimiento de Tierras, Explanaciones y canteras e acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
 - b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - d) El resto de documentación exigida por estas ordenanzas para las Licencias urbanísticas y por la legislación sectorial.
 - e) Un análisis geotécnico del terreno o solar.
 - f) Habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de

la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

4.10.- MODIFICACIONES.

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

4.11.- ACTOS PREPARATORIOS.

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

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

3.-) El señalamiento se marcará en el terreno con puntos o referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado quedando el original en el expediente.

4.12.- AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.

Se rige por lo dispuesto en los artículo 306 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya.

4.13.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

En todo lo no regulado en esta ordenanza respecto el régimen jurídico de las Licencias Urbanísticas se aplicara la legislación urbanística vigente, así como la legislación sectorial aplicable a cada tipo de licencia o autorización. En el caso de modificación legal que contradiga lo dispuesto en estas ordenanzas, se entenderá derogado lo dispuesto en la misma y se aplicara de forma preferente y jerárquica la legislación urbanística y sectorial en vigor.

4.14.- REGULACIÓN DEL INICIO DE ACTIVIDADES

Al amparo de lo dispuesto en los arts. 5 y 22.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955; 4.1, a) y 84.1, c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y el decreto Legislativo de Castilla y León 3/2009 de 23 de Diciembre de medidas del Impulso de actividades de Servicios de castilla y león así como en la ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León y en todo caso, a la normativa autonómica o nacional en la materia de que se trate, así como a las normas de planeamiento urbanístico en cuanto a ubicación y usos de establecimientos físicos, el Ayuntamiento de Escalona del Prado somete a

declaración responsable y comunicación previa el acceso y ejercicio en su término municipal de las actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones o licencias que fueran exigibles.

Asimismo, este Ayuntamiento establece el sometimiento a control posterior al inicio de dichas actividades de servicios a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de las mismas.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo y 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el apartado 4 del art. 70.bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la comunicación de inicio se presentará en el modelo aprobado por el ayuntamiento.

El titular de la actividad de servicios o la persona que designe como su representante, se dirigirá a este Ayuntamiento donde deberá presentar, debidamente cumplimentado, el documento de declaración responsable y comunicación previa que corresponda, según el modelo actualizado y vigente.

Cuando la declaración responsable y comunicación previa sea para el acceso a una actividad o su ejercicio que, a su vez, esté sometida a un trámite de evaluación ambiental o autorización ambiental conforme a la normativa nacional o autonómica de desarrollo, la declaración responsable o la comunicación no podrá presentarse hasta haber llevado a cabo dicha evaluación ambiental y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

Para las actividades sujetas a licencia ambiental, el titular deberá de comunicar su puesta en marcha al Ayuntamiento, debiendo de realizarlo en el modelo oficial aprobado.

Mediante la declaración responsable y de comunicación previa el interesado declara bajo su responsabilidad que para el ejercicio de la actividad de servicio que pretende ejercer:

- 1.º. Cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente que de manera expresa, clara y precisa se relacionaran en la comunicación.
- 2.º. Dispone de la documentación que así lo acredita
- 3.º. Se compromete a mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente al ejercicio de dicha actividad.

Se deberá de acompañar a la comunicación de inicio la siguiente documentación:

1. Certificado de técnico competente de que la instalación de ajusta al proyecto aprobado y a las posibles medidas correctoras incorporadas al expediente.
2. Certificado del técnico director del proyecto sobre la adecuación de la actividad y de las instalaciones al proyecto objeto de la autorización o licencia.
3. Certificación emitida por organismo de control relativa al cumplimiento de los requisitos impuestos.
4. certificado final de obra visado.
5. Planos definitivos de la instalación en su caso.
6. fotografías de fachadas de la instalación.

7. Impreso de Declaración de alta en el catastro.
8. Boletines de instalaciones (electricidad, gas, etc)
9. Las demás establecidas en la licencia.

Mediante la suscripción de la comunicación de inicio, el interesado asegura, bajo su exclusiva responsabilidad y la del personal técnico que intervenga, que en el proyecto técnico de la actividad, redactado por técnico competente, y debidamente visado por el Colegio profesional que corresponda, se establece y justifica de manera expresa, clara y precisa que el ejercicio de la actividad cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente que le sea de aplicación y que en dicho proyecto se relacionan.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento incorporada a dicha declaración y comunicación, o la no presentación ante esta Administración de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de dicha actividad desde el momento en que se tenga constancia de los hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

La inexactitud, falsedad u omisión en las manifestaciones, datos o documentos incorporados a una declaración responsable o comunicación previa se consideraran de carácter esencial cuando:

1. Se ha constatado que la viabilidad urbanística de la actividad a desarrollar no es conforme a lo establecido en las ordenanzas de las normas del Plan General de Ordenación Urbanística o del planeamiento de desarrollo que le sea de aplicación.
2. El establecimiento físico de la actividad no cuente con la preceptiva licencia municipal.
3. No se ha llevado a cabo la evaluación ambiental de una actividad o su ejercicio sometida a un instrumento de control ambiental previo.
4. Se aprecie que la actividad pueda crear situaciones de peligro o grave riesgo para los bienes o para la seguridad e integridad física de las personas, o supongan una perturbación relevante de la convivencia que afecte de forma grave, inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de derechos legítimos de otras personas o al normal desarrollo de las actividades.

La comunicación de inicio eficaz no otorga a la persona o a la empresa titulares de la actividad facultades sobre el dominio público, el servicio público o los bienes colectivos, ni concede facultades en contra de las disposiciones o prescripciones de la legislación aplicable a la actividad ni de las licencias municipales otorgadas.

La resolución de esta Administración Municipal que, en su caso, declare la ineficacia de la declaración responsable podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Pondrán fin al procedimiento, además de las resoluciones a que se refiere el artículo anterior, la renuncia, el desistimiento y la declaración de caducidad, en la

forma prevista en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la imposibilidad material de continuarlo por la aparición de causas sobrevenidas o desaparición del objeto.

Cualquier modificación de la actividad de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre o del resto de legislación autonómica o estatal aplicable, que se esté prestando en este término municipal, deberá someterse a los mismos trámites establecidos en la presente para el ejercicio o inicio de la actividad de que ese trate.

El titular de la actividad de servicios o la persona que designe como su representante deberá comunicar a este Ayuntamiento el cese de la actividad de servicios dentro del mes siguiente a la fecha en que se produzca.

Conforme a lo establecido en el apartado segundo del art. 39.bis de la de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y supletoriamente los regímenes establecidos en el resto de legislación sectorial autonómica o estatal, esta Administración Municipal velará por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan.

En cualquier momento los servicios municipales competentes podrán realizar las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias en relación con las actividades sujetas a comunicación de inicio o declaración responsable, en el ejercicio de las facultades que en materia de control, disciplina urbanística medioambiental y de servicios le confiere a esta Administración Municipal la legislación vigente sin perjuicio que en cualquier momento, por parte de esta Administración pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.

En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

El informe del control tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Identificación del titular de la actividad.
- b) Identificación del establecimiento y actividad.
- c) Referencia a las licencias urbanísticas municipales vigentes.
- d) Identificación del día y la hora de realización y de las personas que efectúen la actuación de control y de las que asistan en representación de la empresa.
- e) Constancia, en su caso, del último control realizado.
- f) Descripción de todas las actuaciones practicadas.
- g) Descripción de las modificaciones que, en su caso, se hayan observado en las instalaciones, procesos y actividades respecto de la declaración presentada o de la última actuación de control periódico.
- h) Incidencias que, en su caso, se hayan producido durante la actuación de control.
- i) Resumen de las manifestaciones del titular, en su caso, siempre que lo solicite.
- j) Incumplimientos de la normativa aplicable que, en su caso, se hayan

detectado.

k) Indicaciones que, en su caso, se le efectúe para la subsanación de los incumplimientos que se hayan detectado.

l) Duración de la actuación y firma de los asistentes o identificación de aquellos que se hayan negado a firmar el informe.

El resultado del informe control podrá ser:

a) Favorable: cuando la actividad inspeccionada se ejerza conforme a la normativa de aplicación.

b) Condicionado: cuando se aprecie la necesidad de adoptar medidas correctoras.

c) Desfavorable: cuando la actividad inspeccionada presente irregularidades sustanciales y se aprecie la necesidad de suspensión de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes, en caso de que fueran posibles. En caso contrario se propondrá el cese definitivo de la actividad.

En supuesto de dictamen condicionado o desfavorable, los servicios competentes determinarán el plazo para la adopción de las medidas correctoras que señalen.

Transcurrido el plazo concedido a que se refiere el número anterior sin que por los requeridos se hayan adoptado las medidas ordenadas, se dictará, por el órgano competente, resolución acordando la suspensión de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras ordenadas, sin perjuicio de iniciar el procedimiento sancionador que pudiera corresponder.

En casos debidamente justificados podrá concederse una única prórroga por la mitad del plazo concedido.

El régimen sancionador y el resto de regulaciones establecidas serán las fijadas en la legislación sectorial aplicable, según sea la actividad sometida a la comunicación de inicio.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PREVIAS O SIMULTÁNEAS A LA LICENCIA DE OBRAS: CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras:

a) En lo referente a la cesión los terrenos incluidos en unidades de actuación, no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos.

b) En las unidades de actuación con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de actuación, de reparcelación o de urbanización.

c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tengan la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación. Si bien el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente la ejecución simultánea de urbanización y edificación, en los términos de la legislación urbanística aplicable y según las condiciones señaladas en el punto 5.1 siguiente.

En este último caso, la Administración concederá licencia si por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

d) La recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de actuación o urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

e) Independientemente de la efectiva realización de las obras de urbanización, el Promotor que presente un documento de gestión urbanística, deberá presentar a favor del Ayuntamiento una garantía por cuantía del 100% de los costes de urbanización de la actuación prevista. Se establecerá conforme a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. No podrá autorizarse el inicio de las obras de urbanización ni aprobarse el proyecto de actuación, urbanización u otro instrumento necesario, sin que se haya presentado la correspondiente garantía en la forma legalmente establecida.

5.1.- SIMULTANEIDAD OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

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

- Compromiso expreso a la edificación y urbanización simultánea.
- Justificante de haber prestado fianza para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, o en su totalidad si el ayuntamiento lo estima conveniente.
- Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios.
- Trasladar estos compromisos, de consignación de esta condición con idéntico contenido, a cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que implique traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de la misma.
- De formalizar las cesiones según el planeamiento o normativa urbanística aplicable, aún pendientes.
- De que no podrá concederse licencia municipal de primera ocupación o primer uso, hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización, si bien podrán otorgarse licencias parciales en los términos fijados por la legislación urbanística aplicable.
- No se podrá conceder licencia de apertura y funcionamiento para el ejercicio o desarrollo de una actividad.

En **suelo urbano no consolidado**, o incluido en unidad de actuación, para poder simultanear la edificación con la urbanización, los solicitantes deben de asumir los compromisos anteriores, y además cumplir los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de actuación, si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la

parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- Que no suponga obstáculo o dificulte las obras de urbanización.

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

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

En **suelo rustico**, es aplicable respecto de los servicios e infraestructuras con los que se debe dotar a los usos y edificaciones que se permiten en la legislación urbanística y en el correspondiente planeamiento urbanístico para este tipo de suelo; en los que puede resultar posible la ejecución de la edificación, con la de ejecución de las infraestructuras y conexión a los servicios en similares términos a los previstos para otras clases de suelo; con la exigencias previstas en cada legislación urbanística o por el planeamiento urbanístico vigente, de compromiso y de garantías.

Tramitación de las licencias urbanísticas sujetas a simultaneidad:

- La solicitud de la licencia debe reunir todos los requisitos y acompañar la documentación exigible, para el tipo de obra o uso a realizar, que tenga establecida el respectivo Ayuntamiento o regulen las ordenanzas, incluida la autoliquidación de los tributos que la misma devengue.
- Debe incluir los compromisos, exigidos por la normativa urbanística o el planeamiento aplicable, para los supuestos de simultaneidad de edificación y urbanización, en cuyo documento constarán:
 - Datos del promotor y propietario que se comprometen, con la acreditación en caso de personas jurídicas, su capacidad de obrar y el poder del representante que interviene.
 - Los compromisos exigidos al efecto por las normas urbanísticas.
 - Descripción de las obligaciones de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar y compromiso de completarlas.
 - Asunción de las consecuencias y efectos jurídicos para la licencia, de no completarse la obra de urbanización.
 - Debe constituirse garantía, para garantizar la ejecución de la obra de urbanización pendiente.

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

asumido los compromisos formalmente y se ha constituido las garantías.

Condiciones de las licencias concedidas en simultaneidad.

- La solicitud puede declararse no admisible por carecer de los documentos o requisitos exigidos para su tramitación, para las licencias urbanísticas o para la simultaneidad, una vez completado el trámite del art. 71 de la LRJAP.
- La resolución puede ser denegatoria por motivos de legalidad urbanística o por no adecuarse a los presupuestos legales para simultanear la edificación desde un punto de vista formal o material.
- Las condiciones generales que corresponden a la propia licencia, con independencia que se haya tramitado en simultaneidad o no.
- Las de compromisos asumidos por el propietario y promotor en la solicitud de la licencia de simultaneidad.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no se esté realizada totalmente la urbanización y en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.
- La de no poder obtener licencia de primera de ocupación o primer uso, hasta que no se hayan recepcionado las obras de urbanización.
- La de no poder obtener licencia de apertura y funcionamiento, ni desarrollar la actividad, hasta la recepción de las obras.
- La de caducidad, por incumplimiento del deber de urbanización simultaneo a la edificación, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza.

5.2.- OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O PROMOTOR.

El propietario está obligado a:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación o de apertura.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.
- d) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.
- e) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- f) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del número

correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

g) Las posibles modificaciones que como consecuencia de modificación de edificaciones, o, implantación de nuevas, afectaran a centros de transformación existentes y/o a variantes de la líneas eléctricas de 13.000 V. que discurren por el término municipal, se tendrán en cuenta en el contenido de los Estudios de Detalle y deberán ser costeadas por el promotor de las obras en las que se ampara la licencia de las obras causa de dichas modificaciones.

5.3.- DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS.

Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.

Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones.
- c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.
- d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
- e) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico tradicional.
- f) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativo competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto, si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a los efectos de presentación de documentos.

5.4.- INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE GRÚAS.

Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición de contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del

que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.

Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.

En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en lo que es referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.

- b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.000 euros, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubra igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
- c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente documento visado por el colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA:

Las disposiciones sobre usos contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, no impedirá la implantación de los mismos en posteriores modificaciones, en los edificios construidos o en construcciones con Licencia Municipal ajustada al anterior planeamiento, que permitiera un uso determinado para la edificación y fuera de ordenación según esta normativa, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales, de protección y seguridad previstas en las NUM.

SEGUNDA:

En los supuestos de edificaciones en situación de “fuera de ordenación” ya construidas y con usos suprimidos o modificados por las NUM, podrán continuar su actividad, así como proceder a su traspaso en función de los usos previstos en las disposiciones de estas Normas Urbanísticas. En todo caso, se adaptarán las condiciones de utilización, a las medidas correctoras que fueran pertinentes.

TERCERA:

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio que, a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, estuvieran definitivamente aprobados o en fase de aprobación y, que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en las NUM, podrán ser asumidos y continuada su tramitación previa declaración expresa a del Ayuntamiento, a instancia de las entidades particulares interesadas.

CUARTA: Régimen transitorio de licencias.

Aprobadas inicialmente las NUM, podrán concederse licencias por el Ayuntamiento, siempre que las edificaciones que se proyecten se ajusten a las condiciones generales y particulares de estas Normas y la parcela correspondiente merezca la calificación de solar, o se asegure la ejecución simultánea de los servicios correspondientes, mediante el oportuno aval ante el Ayuntamiento.

DISPOSICION DEROGATORIA

Con la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales queda derogado el Proyecto de Delimitación de Suelo anterior y sus modificaciones posteriores.

MAYO 2010

LUIS MIGUEL MARTÍN LÓPEZ, ARQUITECTO