

Junta de Castilla y León

CONSEJERÍA DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE PALACIOS DE LA SIERRA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
PALACIOS DE LA SIERRA

BURGOS

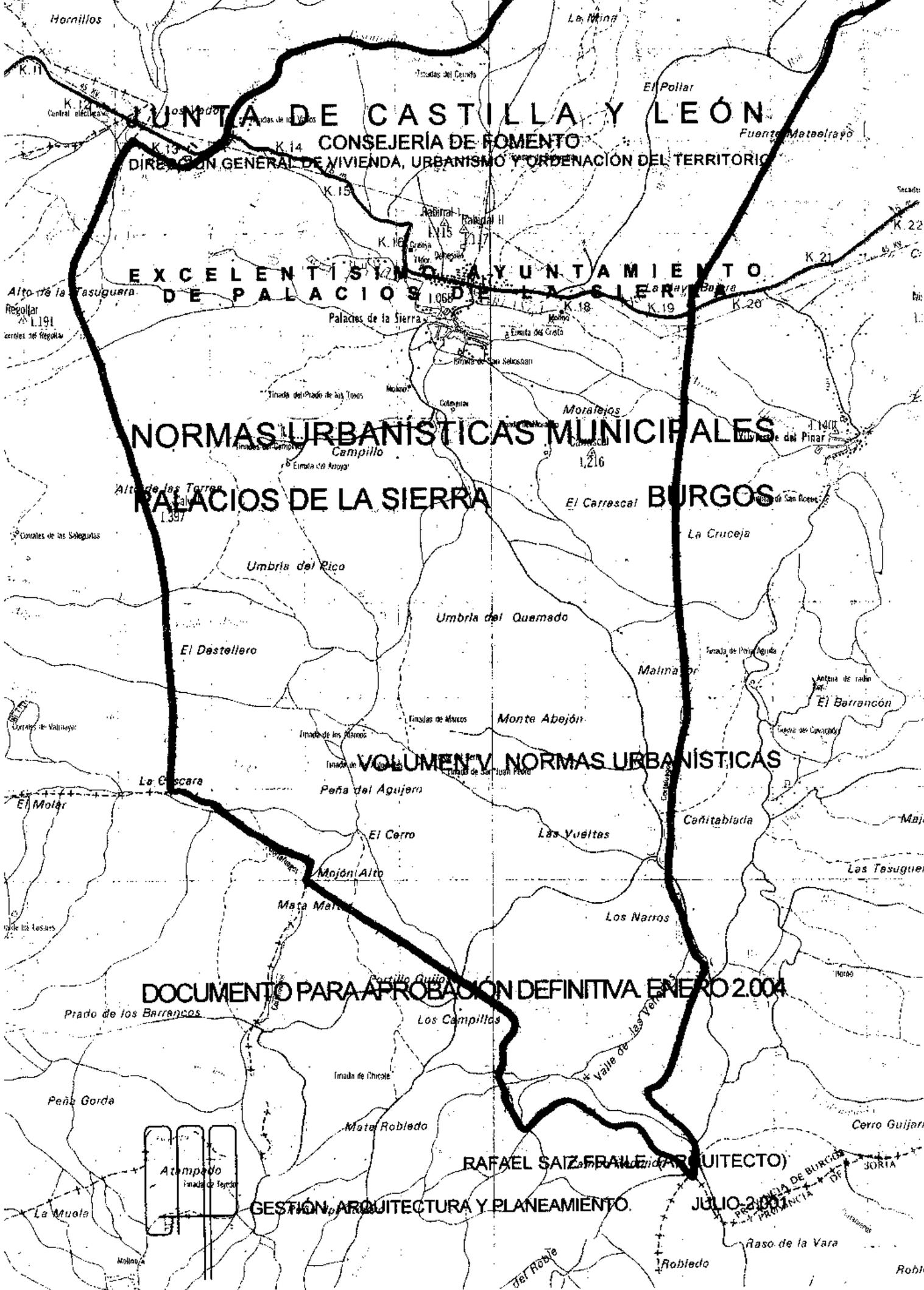
VOLUMEN V NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA ENERO 2004

RAFAEL SAIZ FRALÉ (ARQUITECTO)

GESTIÓN ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

JULIO 2007



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR
LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO DE BURGOS EN FECHA



29 JUL 2004

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALACIOS DE LA SIERRA

DILIGENCIA:

Primera Aprobación Provisional:

Pleno de 29/01/2004.

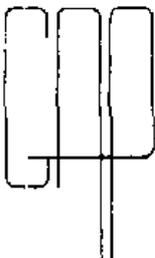
Segunda Aprobación Provisional:

Pleno de 27/04/2004

La Secretaria

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
PALACIOS DE LA SIERRA. BURGOS

VOLUMEN V. NORMAS URBANÍSTICAS



GESTIÓN, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
PALACIOS DE LA SIERRA. BURGOS

VOLUMEN V. NORMAS URBANÍSTICAS.

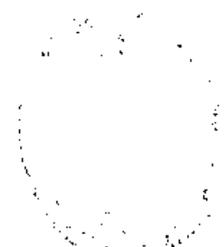
<u>ÍNDICE</u>	<u>PAGS.</u>
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	1
1.1. MARCO LEGAL.	
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.	2
1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN.	3
1.4. MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.	5
1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	6
1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE.	7
CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS.	8
2.1. DISPOSICIONES GENERALES.	
2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	9
2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.	12
2.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.	14
CAPÍTULO III. LICENCIAS.	19
3.1. COMPETENCIAS.	
3.2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL.	20
3.3. LICENCIAS.	21
3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.	28
3.5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.	30



CAPÍTULO IV. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.	31
4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	
4.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.	32
4.3. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES.	34
4.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.	35
CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.	36
5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.	
5.2. DEFINICIONES.	42
5.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	48
CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.	54
6.1. DETERMINACIONES GENERALES.	
6.2. USO RESIDENCIAL.	55
6.3. USO DOTACIONAL.	57
6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.	59
6.5. USOS AGROPECUARIOS.	64
CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.	67
7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.	
7.2. PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.	68
7.3. PROTECCIÓN DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD.	
7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.	
7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.	
7.6. PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS.	79
7.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.	87
7.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO.	



CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES.	90
8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.	
1. ZONA C.T. CASCO TRADICIONAL.	93
2. ZONA A.C. AMPLIACIÓN DE CASCO.	98
3. ZONA M.C. MÁRGENES DE CARRETERAS.	103
4. ZONA E.E. ENSANCHE EXTENSIVO.	106
5. ZONA A.U. ACTUACIONES UNITARIAS.	116
6. ZONA I. INDUSTRIAL.	118
7. ZONA A.T. ALMACENES Y TALLERES.	121
8. ZONA AG. AGROPECUARIO.	123
9. EQUIPAMIENTO. (EQ.).	126
10. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. (E.L.).	129
11. RED VIARIA. (R.V.).	130
12. NORMAS DE PROTECCIÓN.	131
8.2. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.	136
8.3. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO.	141



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
PALACIOS DE LA SIERRA. BURGOS

VOLUMEN V. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. MARCO LEGAL.

1.1.1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales, se han realizado en base a las determinaciones de los artículos 43 y 44 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León; en consecuencia tienen por objeto establecer la Ordenación General para todo el Término Municipal, y la Ordenación Detallada en todo el Suelo Urbano Consolidado. Las presentes Normas Urbanísticas clasifican Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

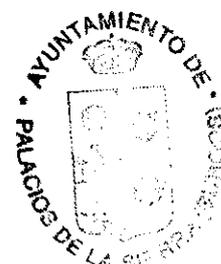
1.1.2. Todas las determinaciones contenidas en ellas serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin perjuicio de las facultades correspondientes a los distintos Departamentos ministeriales para el ejercicio de sus competencias.

1.1.3. Las Normas Urbanísticas Municipales tienen el carácter de documento público que da derecho a cualquier ciudadano a consultar o recabar información sobre la totalidad de su contenido en la forma que se regula en las presentes Normas Urbanísticas. (Volumen V).



1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.2.1. El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es la totalidad del municipio de PALACIOS DE LA SIERRA.



1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN.

1.3.1. La vigencia de estas Normas es indefinida a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los correspondientes procedimientos de revisión o modificación.

En casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de este instrumentos de planeamiento, previa audiencia al municipio, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

Así mismo, y por acuerdo tomado por mayoría absoluta del Ayuntamiento pleno, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y disposiciones concordantes, se podrá proceder a la revisión de estas Normas en el caso de que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior.

b. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las Normas en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.

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

d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

e. Incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbano determinadas en las Normas.

Cuando concurren circunstancias especiales y previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Urbanísticas Municipales o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en la Legislación Urbanísticas vigente, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.



1.3.2. Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la total reconsideración de la Ordenación General en ellas establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 43, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (5/99).



1.4. MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

1.4.1. Se considera modificación de las Normas Urbanísticas Municipales toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el punto 1.3. anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, *sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.*

1.4.2. No se considera modificación de las Normas Urbanísticas Municipales los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otros Instrumentos de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio.

1.4.3. La modificación de estas Normas Urbanísticas Municipales deberá ajustarse a las determinaciones, documentación y procedimiento establecidos en el artículo 58.2 y 3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (5/99).

1.4.4. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte *total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.*



1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1.5.1. La documentación que constituye las presentes Normas es:

- Memoria Informativa y Documentación Complementaria. (Anexos).
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo.

1.5.2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

1.5.3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán 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 entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: 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 fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.



1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.6.1. Legislación estatal:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998, de 13 de abril.
- Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

1.6.2. Legislación autonómica:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León 10/1.998, de 5 de diciembre.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1.999, de 8 de abril.

1.6.3. Reglamentos Urbanísticos:

- Decreto 223/1.999, de 5 de agosto por el que se aprueba la lista de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León. (Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares aprobado por R.D. 635/1964 de 5 de marzo, Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectados por Planes de Ordenación Urbana aprobado por Decreto 1006/1996 de 7 de abril).



CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS.

2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

2.1.1. Competencias.

El desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales corresponde al Ayuntamiento de PALACIOS DE LA SIERRA, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la Legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central o Provincial y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que se persiguen.

2.1.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización del Planeamiento, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación
- b. Instrumentos de gestión
- c. Instrumentos de proyecto



2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

2.2.1. Planes Parciales.

Los Planes Parciales como instrumento de planeamiento de desarrollo, se redactarán con el objetivo de ejecutar el Suelo Urbanizable.

Tendrán por objeto y establecerán las determinaciones que se determinen en el Art.46 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, se estará a lo que se determina en el Capítulo V (De los Planes Parciales del Reglamento de Planeamiento), Arts.43 a 64, en todo aquello que sea de aplicación en base a lo determinado en el Decreto 223/99 de 5 de Agosto, por el que se aprueba la lista de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.2. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales son los instrumentos para la ordenación sectorial, detallada y completa de una parte del territorio municipal.

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Proteger ámbitos singulares, protección del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano y del medio rural y natural para su conservación y mejora.
- b) Llevar a cabo operaciones de reforma interior, desarrollo de las Unidades de Actuación señaladas o a señalar en suelo urbano.
- c) Coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- d) Otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

3. Su contenido, documentación y régimen se ajustará como mínimo a lo que se regula por el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los arts. 77.2, 77.3, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.



4. Los Planes Especiales de Protección y Planes Especiales de Reforma Interior deberán registrarse, además, por las especialidades establecidas en los artículos 48 y 49 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

5. En todo caso, cualquiera que sea su ámbito y objeto, deberán quedar plenamente precisadas y justificadas todas las determinaciones necesarias a la finalidad que se persigue con su ejecución: protección, afecciones, ordenanzas, titularidad, derechos, coste, financiación, mantenimiento, etc.

2.2.3. Catálogos.

1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, edificaciones y elementos de interés, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

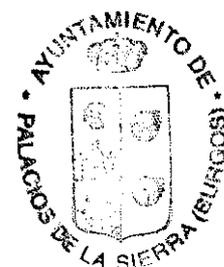
2. La formación y aprobación de los Catálogos se realizará simultáneamente con el Plan Especial que se proponga, o como en este caso con el documento de Normas Urbanísticas Municipales.

3. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

4. En todo caso, se estará a lo que se determina y es de aplicación en los Artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.4. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto en Suelo Urbano Consolidado, modificar y completar la ordenación detallada, y en Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada en base a lo señalado en estas Normas y a lo dictado en cuanto a contenido y documentación en el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 66.1, 66.2 (hasta ..."Estudio de Detalle") y 66.3 del Reglamento de Planeamiento; debiendo quedar debidamente justificados todos los aspectos que contemplen.



2.2.5. Normas Especiales.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento podrán dictarse Normas Especiales con la finalidad de hacer posible la protección y conservación del patrimonio histórico-artístico y cultural en el ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.



2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

2.3.1. Ejecución del Planeamiento y Ámbito de Actuación.

1. La ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas y Planos se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley de Urbanismo de Castilla y León (artículo 74) y con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que se regulan en dicha Ley y en los artículos que el Decreto 223/1999 declara vigentes del Reglamento de Gestión. En todo caso el sistema de actuación que corresponda, estará debidamente justificado y quedará garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. El ámbito de actuación será siempre por Polígonos completos o por Unidades de Actuación, salvo que se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano. (Artículos 73 y 69, respectivamente, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

2.3.2. Delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación.

1. La delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación se hará conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León .

2. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento y ordenación de detalle que desarrollen las Normas Urbanísticas Municipales.

2.3.3. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación, Sistema de Cooperación, Sistema de Concurrencia y Sistema de Expropiación.

2. El desarrollo del sistema de actuación que corresponda, se ajustará a lo que se dispone en los artículos 74 a 92 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 157.1, 157.2, 166, 168.1, 168.2 (primer párrafo), 169, 170, 171, 175 a 178, 181.1, 181.2, 181.3, 181.4, 182, 185, 186.1, 188 a 193, 196 a 200, 202 a 210 y 212 del Reglamento de Gestión.



3. El sistema de ejecución se fijará en el momento de la delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación, como queda expresamente determinado en estas Normas.

2.3.4. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o en su caso urbanizables.

2. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal, deberá someterse a las limitaciones que se establecen en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su documentación deberá contener información completa y justificada sobre todos los extremos relativos a la situación de partida y al resultado final: superficie, localización, linderos, titularidad, aprovechamiento y usos, tanto de la finca matriz como de cada una de las parcelas resultantes.

3. La parcelación urbanística estará sujeta además a las limitaciones y condiciones que en estas Normas se determinan.



2.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.

2.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a. de urbanización
- b. de edificación
- c. otras actuaciones urbanísticas
- d. de actividades e instalaciones

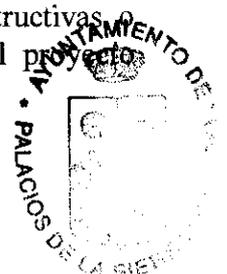
2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación en los Reglamentos vigentes de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y en lo obligado por los correspondientes Colegios Profesionales.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.



2.4.3. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Urbanísticas Municipales y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano.

2. No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, en los términos y con las condiciones que se determinan en la legislación vigente que les sea de aplicación.

4. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5. Podrán referirse parcialmente a alguna o algunas de las obras a que se refiere el art. 70.1 del Reglamento de Planeamiento, en este caso se denominarán Proyectos de Obras con referencia expresa al tipo de obras de que se trate y sus previsiones y documentación estarán en consonancia con su objeto.

6. En cuanto a contenido, documentación y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 67.2, 67.3, 67.4, 67.5, 68, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.4.4. Proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación, ya sean estas reforma, demolición o nueva planta.

2. La documentación de los proyectos de edificación será, conforme establece la reglamentación técnica aplicable.



2.4.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. Definición y clases.

- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.



- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- C. Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- a) Vallado de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

2. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas. Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y Justificativa, Plano de Emplazamiento, Croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

2.4.6. Proyectos de actividades y de instalaciones.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Los proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o



edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.



CAPÍTULO III. LICENCIAS.

3.1. COMPETENCIAS.

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.



3.2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

1. La actividad urbanística pública corresponde al Municipio de PALACIOS DE LA SIERRA, sin perjuicio de las competencias expresamente atribuidas a otras administraciones, tal como establece el artículo 132.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. La intervención municipal del Uso del Suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso y el otorgamiento de licencia.
- La conservación y mantenimiento
- La inspección urbanística.



3.3. LICENCIAS.

3.3.1. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b. Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c. Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d. Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g. Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h. Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j. Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k. Cerramientos y vallados.
- l. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m. Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n. Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- o. Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y ordenación del territorio.
- b. Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

- d. Quedan eximidos de licencia municipal los movimientos de tierras realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como construcción de pistas o repoblaciones forestales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de Octubre y Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo de Castilla y León, asimismo quedan exentos de licencia municipal los cerramientos realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como aquellos vinculados a repoblaciones forestales, zonas en regeneración o a aprovechamientos silvopastorales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de Octubre y Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

3.3.2. Régimen General.

1. Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por el artículo 98 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 2, 3.2, 4.1, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en estas Normas, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

3. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.3.3. Procedimiento.

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se regirá a lo establecido en el artículo 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales o disposición reglamentaria legal que lo sustituya.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente y de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



3. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

- a. Ficha de localización y características. Con carácter general cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del municipio deberá acompañar a su solicitud de licencia una ficha que recoja sus circunstancias de localización y naturaleza.
- b. Licencias de parcelación. Se exigirá la presentación de un proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento. Deberá estarse a las limitaciones que se establecen en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- c. Licencias de urbanización. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53.2, 53.3, 53.4, 53.5, 53.6, 67.5, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.
- d. Licencias de edificación (obra mayor). Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de éste documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
 - Que se haya concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- e. Licencias de edificación (obra menor). Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que no afecten a elementos estructurales o de fachada de los edificios.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse por:

- Plano de situación de obra.
- Descripción de las obras y croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando



planos anexas a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - Presupuesto real de la obra.
- f. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la *licencia de primera ocupación*, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle en que se base.

- g. Licencias de apertura. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la *cédula de habitabilidad*.

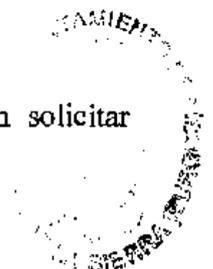
- h. Cambio de uso. El cambio de uso en un edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

3.3.4. Autorizaciones concurrentes.

1. El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración.

2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla. (Artículo 2 del Reglamento de Disciplina).

3. Cuando concurren la petición de licencia y la apertura se deberán solicitar conjuntamente siendo la segunda condicionante de la primera.



3.3.5. Caducidad y prórroga.

1. Según se establece en el artículo 102 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: “Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan”.

2. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

- Incumplidos los plazos señalados, se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.
- Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.
- Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

3. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15 % de la obra. Dicho 15 % calculará en base al presupuesto de ejecución material.

4. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10 %. Se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

5. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.



6. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.6. Cédula Urbanística.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 147 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la cédula urbanística es el documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá al menos:

- a. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- b. La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- c. Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

En dicho artículo se establece la posibilidad de que los municipios con población inferior a 20.000 habitantes cuenten con Cédula Urbanística.

La ordenanza por la que se regula la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas.

Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. La cédula urbanística deberá tener en cuenta las previsiones del artículo 168.2 del Reglamento de Planeamiento.

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

3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.



4. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

5. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.3.7. Silencio Administrativo.

En lo referente a la concesión de licencias por Silencio Administrativo se estará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable. No obstante, en ningún caso se entenderán adquiridos por Silencio Administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico según se determina en el artículo 5 del Reglamento de Disciplina.



3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

3.4.1. Órdenes de ejecución.

1. Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos, conforme al artículo 8 de la ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

3. Su regulación viene establecida en el Artículo 106 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de el Artículo 10 del Reglamento de Disciplina.

3.4.2. Declaración de ruina.

1. El Artículo 107 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

2. El procedimiento para su declaración se completará con lo previsto en los artículos 18 a 24 y 26 a 28 del Reglamento de Disciplina.

La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo que se trate



demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el caso de ruina inminente. (Artículo 108 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

3. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.



3.5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Competencias.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos autonómicos y locales dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente. (Artículo 112 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León)

2. Al Alcalde se le asignan las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal, en base a lo dictado en el Artículo 111 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- La inspección urbanística.
- La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
- La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.



CAPÍTULO IV. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. De acuerdo con lo que se establece en la Legislación Urbanística vigente, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes en ella establecidos, o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos.

2. Por las presentes Normas se establece la división del territorio municipal, clasificándolo en URBANO, URBANIZABLE y RÚSTICO en virtud de las características de naturaleza y destino y según las delimitaciones definidas en los planos de clasificación.

- El Suelo Urbano comprende el entorno ocupado históricamente por el casco consolidado, queda delimitado en los Planos de Clasificación y Ordenación y estará sujeto y se desarrollará directamente por las determinaciones dictadas en estas Normas.
- El Suelo Rústico es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en salvaguarda de su valor agropecuario, natural o cultural. El Suelo Rústico queda delimitado en los correspondientes Planos de Clasificación y Ordenación, siendo su régimen particular el que se determina en estas Normas.
- El Suelo Urbanizable es aquel que las Normas clasifica como tal, con el fin de poder observar la demanda de suelo industrial existente y previsible a corto y medio plazo.



4.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

Además de la división del territorio que atiende al régimen urbanístico del Suelo, según las clases de Urbano y Rústico, las Normas establecen la división funcional del territorio por el significado urbanístico del uso y el aprovechamiento de cada una de las partes en relación a su estructura general y orgánica distinguiendo:

Sistemas Generales

Sistemas Locales

Areas de Actividad Residencial
 Industrial-Agropecuaria

4.2.1. Sistemas Generales y Locales.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas.

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio de las áreas consolidadas del polígono o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Red de Abastecimiento.
- Red de Saneamiento.
- Red de Energía Eléctrica.
- Vías pecuarias.
- Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público,
- Equipamientos.



4.2.2. Áreas de Actividad.

Las áreas de actividad constituyen los entornos edificados o edificables en los que se localizan los diferentes usos y aprovechamientos que se regulan por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.



4.3. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES.

4.3.1. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas sin derecho a indemnización cuando lo acordare la Administración Urbanística.

La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria (Art. 17 Ley 6/98).

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4.3.2. Situación fuera de ordenación.

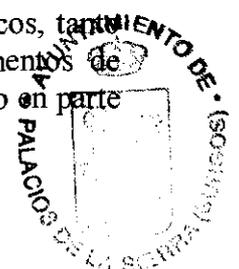
Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de éstas serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada en casos de instalaciones en edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en ese momento pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

En todo caso, se considerarán fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que la propia Norma o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte con la nueva ordenación.



4.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Con arreglo a lo dispuesto en estas Normas, en cada parcela sólo es susceptible de agotar el aprovechamiento que en las mismas se determina o, en virtud del mismo, en las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística vigente y a estas Normas, que las cargas beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes que deben completar la ordenación urbanística prevista por estas Normas, la delimitación de los Polígonos o Unidades de Actuación y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.



CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

La finalidad de estas Condiciones Generales de Urbanización, es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares, siempre que no estén definidos en los Planos de Ordenación o en las Condiciones Particulares de estas Normas.

5.1.1. Red viaria.

1. Trazado.

- a. El ancho de la calzada y aceras se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzadas:

TIPO DE VÍA	ANCHO MINIMO (m)	
	CALZADA	ACERA
Carreteras de acceso y trav.	6,00	1,50+1,50
Calles de una sola dirección	3,50	0,80+0,80
Calles de dos direcciones	5,00	1,00+1,00

- b. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.
- c. Si se disponen de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre los mínimos dados en el cuadro, teniendo en cuenta esta circunstancia.
- d. Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 100 m y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados.



2. Pavimentación y encintado.

- a. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.
- b. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.
- c. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

En este tipo de calles, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera y se emplearán en todo caso materiales tradicionales (adoquín, empedrado, etc).

5.1.2. Red de Agua Potable.

1. Características de la red.

- a. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano".
- b. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").
- c. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitantes/día medio.
- d. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Has.
- e. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediana de depósitos de volumen igual a un día punta.

2. Riegos e hidrantes.

- a. Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE. CPI 81 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm o 100 mm según el núcleo de población, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo.

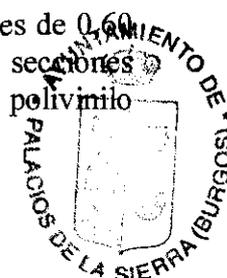


- b. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto o 1.000 l/minuto durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm o de 100 mm respectivamente.
- c. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.
- d. Bocas de riego: según modelos adoptados por los Ayuntamientos, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

5.1.3. Red de evacuación de aguas y depuración.

1. Características de la red.

- a. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las ordenaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.
- b. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.
- c. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.
- d. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán lo más próximas como sea posible a los cauces naturales.
- e. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg, a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.
- f. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo



(PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

- g. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.
- h. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 100 metros.
- i. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,50 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.
- j. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

2. Depuración.

- a. En caso de no poder afluir a la red municipal, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.
- b. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.
- c. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
- d. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.



5.1.4. Electricidad y alumbrado público.

1. Suministro de energía.

- a. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
- b. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.
- c. El tendido sólo podrán ser acceso en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.
- d. En agrupaciones de carácter rural se admite el tendido aéreo, pero se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.
- e. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- f. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2. Alumbrado público.

- a. A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

- Vías de tránsito.

Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.

- Vías y espacios públicos relevantes.

Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paso o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.

- Resto de las vías.

Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.



b. Vías de tránsito.

El nivel de luminancia media de la calzada será de 2 candelas m^2 .

El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 30 lux.

El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.

El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

c. Vías y espacios públicos relevantes.

El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.

El factor uniformidad media será de 0,35.

En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.

d. Restos de vías.

El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.

El factor de uniformidad media será de 0,10.

e. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

3. Luminarias.

Se cuidará que las luminarias, tanto en el diseño, como en los materiales empleados para su realización sean los más adecuados al carácter ambiental del conjunto.



5.2. DEFINICIONES.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se precisa el significado de los siguientes términos:

5.2.1. Solar.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos según el artículo 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a 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 abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y, en su caso, en suelo urbanizable, sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

3. Caso de no cumplirse estas condiciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 39.1, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

5.2.2. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.



5.2.3. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.2.4. Alineación exterior.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

En las correspondientes Normas Particulares y para cada zona, se define como Alineación de Edificación, aquella a partir de la cual debe de situarse la misma y como Alineación de Manzana, a partir de la cual la edificación puede situarse libremente en el correspondiente solar o parcela edificable.

5.2.5. Alineación interior.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela.

5.2.6. Patio de manzana.

Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

5.2.7. Rasante.

Es la línea que señala un planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.



5.2.8. Medianería.

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

5.2.9. Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada por la separación a linderos.

5.2.10. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

5.2.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento que señala, cuantitativa o gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

5.2.12. Ocupación en planta.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.



5.2.13. Superficie construida.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

5.2.14. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

5.2.15. Espacio libre.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

5.2.16. Altura máxima de la edificación (altura de cornisa).

La altura máxima de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, o acera, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

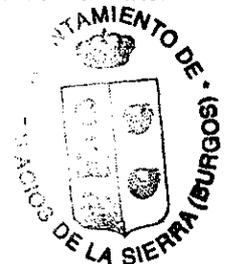
Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En el caso de solares con frente a calle de distinta rasante, la altura máxima de la edificación se medirá en cada una de ellas según lo que se determine en las correspondientes Normas Particulares, excepto si el solar tiene un fondo igual o menor a 14 m. (de calle a calle), en cuyo caso se medirá desde la calle con menor rasante, si la altura total (de cumbrera) la correspondiente a la altura máxima (de cornisa) calle.



5.2.17. Altura total de la edificación (altura de cumbrera).

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación, incluida la formación de cubierta.



5.2.18. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.2.19. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.2.20. Coefficiente de edificabilidad.

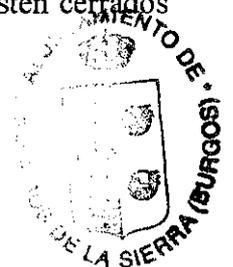
1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro y otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que se aplicará.

4. En el caso de vuelos cerrados o de terrazas o porches cerrados por tres de sus lados la edificabilidad se computará al 100 %. En el caso de que únicamente estén cerrados por 2 lados se computará al 50 %.



5.2.21. Edificación en manzana compacta.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de parcela, en ella no se fijan alineaciones interiores, ni retranqueos a linderos.

5.2.22. Edificación en manzana cerrada.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan retranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

5.2.23. Edificación adosada o pareada.

La edificación se agrupará de forma lineal mediante su unión a los dos testeros laterales o a uno de ellos.

5.2.24. Edificación aislada o abierta.

Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.



5.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Concepto y aplicación.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus características propias y en relación con su entorno. Son de aplicación a las obras de nueva planta y a las de reforma o reestructuración total de las edificaciones.

2. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de condiciones contenidas en estas Normas.

5.3.1. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

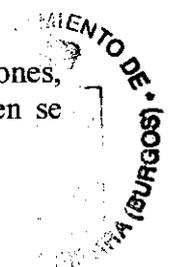
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

3. Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima del 50%. (26,50°)
- b. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, climatización, acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

4. Voladizos.

Los voladizos (cuerpos de edificación cerrados, miradores, terrazas, balcones, marquesinas y aleros) sobre la alineación de la calle en caso de que se autoricen se



realizarán en las condiciones que se determinen en las correspondientes Normas Particulares.

5. Parcela mínima.

Se define como tal la determinada en las respectivas normas particulares.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la zona en que están situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

6. Máxima ocupación de la parcela.

Será variable para cada zona, como se establece en las Ordenanzas particulares.

7. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 2,90-3,30 m, medida desde la rasante de la calle.
- Planta pisos (incluido forjado) = 2,70-3,10 m.

En caso de existencia de semisótanos, su altura sobre rasante sumada al de la planta baja no superará la máxima altura permitida en planta baja.

5.3.2. Sótanos y Semisótanos.

1. Sótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad (altura libre) por debajo de la rasante.

Su altura mínima será de 2,20 m. y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

2. Semisótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1,00 m. el nivel de la misma.



En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

5.3.3. Condiciones Higiénicas.

1. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Patios de parcela.

- Patios cerrados.

Las dimensiones mínimas de las luces rectas serán de tres metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular desde el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

No obstante la dimensión mínima de las luces rectas podrán reducirse a la mitad, siempre y cuando den servicio únicamente a la propia edificación y no se abran huecos de habitaciones vivideras.

- Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente no inferior a tres metros y fondo no superior a la mitad del frente.

3. Patinillos de ventilación.

Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 mts.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.



5.3.4. Condiciones de dotaciones, servicios y protecciones.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente.



2. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia, en las condiciones que la legislación vigente determine.

3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

4. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

5.3.5. Condiciones estéticas.

1. Definición y aplicación.

Son las que se imponen a la edificación o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o rural al que pertenezca.

2. Condiciones a la forma y materiales.

a. Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

b. Los anteriores mandatos que, parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.



- c. Las fachadas y cubiertas de las edificaciones mantendrán las formas de composición, y su distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo correspondiente.
- d. Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

3. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, deberán respetarse, al menos los siguientes puntos:

- a. Se situarán preferentemente en puntos no destacados de paisaje evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- b. Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, pintados de color no disonante.
- c. Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.
- d. La cubierta, a dos o cuatro aguas, se realizará con faldones continuos, sin quiebros, sin petos ni frontones y de colores suaves que minimice su impacto sobre el medio.

4. Publicidad.

- a. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.
- b. Para la colocación de carteles, soportes y en general vallas publicitarias de denominadas de publicidad exterior, se estará a lo determinado en el artículo de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- c. Así mismo, requerirá licencia la publicidad pintada sobre elementos naturales bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
- d. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, que no cumplan con las determinaciones anteriormente citadas por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vaya cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.



5. Cierre de fincas.

Los cierres si son macizos deberán realizarse con piedra local sin superar una altura de 0,80 m. Por encima de esta altura, con un tope de 2,00 m, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.

6. Movimiento de tierras.

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores a 2 m y pendientes inferiores al 100%.
- b. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- c. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
- d. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.
- e. Salvo lo que aquí se regula y los movimientos debidos a explotaciones mineras o canteras, sólo serán admisibles movimientos de tierra para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

5.3.6. Programa mínimo.

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio, cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha. La cocina podrá incorporarse al estar-comedor (Cocina armario).



CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

6.1. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Definición.

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una según lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

2. Aplicación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas de Suelo Urbano y Suelo Rústico, satisfaciendo en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación.

3. Clasificación.

Los diferentes usos del suelo se clasifican atendiendo a los siguientes tipos de actividad:

RESIDENCIAL
DOTACIONAL
INDUSTRIAL
AGROPECUARIO



6.2. USO RESIDENCIAL.

6.2.1. Concepto y clasificación.

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.
2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes CLASES:
 - a. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según la organización en la parcela se distinguen dos CATEGORÍAS:

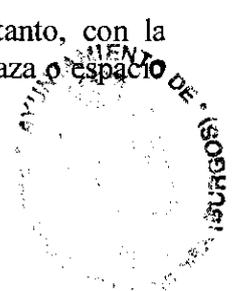
- C.1. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- C.2. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - b. Residencial comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia.

6.2.2. Condiciones Generales.

El Uso Residencial, en todo caso, deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico-sanitarias, etc., exigidas por la legislación aplicable estatal o autonómica.

6.2.3. Vivienda.

1. No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga luces y vistas de una pieza habitable sobre calle, plaza o espacio público (jardín, parque, etc.).



6.2.4. Residencial Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al uso Hotelero.



6.3. USO DOTACIONAL.

6.3.1. Definición y clases.

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes CLASES y TIPOS de dotaciones:

CLASES	TIPOS
1. Equipamiento Comunitario	1.1. Docente 1.2. Sanitario-Asistencial 1.3. Cultural-Asociativo 1.4. Ocio-Espectáculos 1.5. Deportivo 1.6. Abastecimiento 1.7. Administración 1.8. Seguridad 1.9. Cementerios 1.10. Mataderos 1.11. Combustibles 1.12. Vertederos-Depuración
2. Servicios Terciarios	2.1. Comercio 2.2. Oficinas 2.3. Reunión

Para los Servicios Terciarios se consideran las siguientes Situaciones:

- S.1. En edificios de viviendas
- S.2. En edificios independientes

3. Turismo	INTENSIVO
	3.1. Hospedaje
	3.2. Restauración
	EXTENSIVO
	3.3. Excursionismo
	3.4. Acampada



6.3.2. Condiciones Generales.

1. Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.

2. Cumplirán además las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.



6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

6.4.1. Concepto y clasificación.

1. El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.

2. A los efectos de esas Normas se distinguen las siguientes CLASES:

- 1- Industria extractiva
- 2- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
- 3- Talleres
- 4- Industria en general

6.4.2. Clase 1: Industria Extractiva.

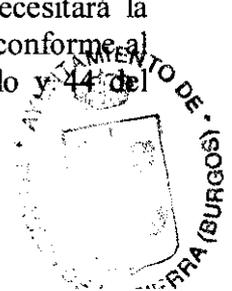
1. Concepto y Clasificación.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo dos TIPOS:

- 1.1. Canteras: Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.
- 1.2. Minería: Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

2. Condiciones Generales.

- a. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.
- b. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural especial consideración al Real Decreto 2994/82.
- c. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del



Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

6.4.3. Clase 2: Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

1. Concepto y clasificación.

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes TIPOS:

- 2.1. Serrerías
- 2.2. Elaboración de abonos
- 2.3. Elaboración y envasado de productos alimenticios
- 2.4. Almacenamiento de productos agropecuarios

2. Condiciones Generales.

- a. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.
- b. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

6.4.4. Clase 3: Talleres.

1. Concepto y clasificación.

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes CATEGORÍAS:

C.1. Talleres domésticos. Con superficie inferior a 250 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

C.2. Talleres molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc.

C.3. Almacenes.

2. Condiciones Generales.

- a. Los talleres domésticos podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja, con acceso independiente, con una densidad de potencia máxima de



200 w/m² y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno.

- b. Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificados para la implantación de este tipo de usos.

6.4.5. Clase 4: Industria en general.

Se consideran dos SITUACIONES:

Situación 1ª: *En Suelo Urbano.*

Se consideran las siguientes CATEGORÍAS:

C.1. Sin molestia para la vivienda.

Se incluyen en esta los talleres y locales de artesanos con superficie no mayor de 250 m² y sin producción de efectos molestos.

C.2. Incompatibles con la vivienda.

Siendo estas las calificadas como molestas insalubres, nocivas o peligrosas.

Se califican como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1993 de 21 de Octubre de Actividades Clasificadas (Junta de Castilla y León).

C.3. Agropecuaria.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir un emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el



suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como explotaciones para el autoconsumo.

En este sentido, se autorizan en régimen de tolerancia y hasta su extinción las instalaciones existentes, que sin considerarse de autoconsumo sean tradicionales en el Casco Urbano.

Situación 2ª: *En Suelo Rústico.*

Se consideran aquí las instalaciones industriales de carácter aislado con necesidad de grandes superficies. Se distinguen los siguientes TIPOS:

- 4.2.1. Industria general
- 4.2.2. Industrias peligrosas
- 4.2.3. Depósitos y almacenes al aire libre

1) Condiciones de la industria en Suelo Rústico.

- a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- b. Se consideran, en todo caso, como Uso Incompatible en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.
- c. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo Rústico:
 - Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por sus carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
 - Las manifestaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la Ley del Suelo.
- d. En ambos casos estarán sujetas a la reglamentación que se disponga en las Normas de Protección para el Suelo Rústico.
- e. Deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.
- f. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de un actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.



2) Condiciones de los depósitos al aire libre.

- a. Se consideran como compatibles en los niveles de regulación del Suelo Rústico que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas.
- b. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.
- c. No se permitirán la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m, a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.
- d. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.
- e. Se estará en su caso, a lo que determine el Decreto 180/1993 de 29 de Julio sobre Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en Suelo Rústico.



6.5. USOS AGROPECUARIOS.

Se consideran dos Situaciones: 1ª en Suelo Urbano y 2ª en Suelo Rústico.

6.5.1. Situación 1ª: En Suelo Urbano.

Ver punto 6.4.3. y 6.4.5. anteriores (Uso Industrial y Extractivo).

6.5.2. Situación 2ª: En Suelo Rústico.

- a. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.
- b. Se distinguen cuatro TIPOS de instalaciones:
 - 1.1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos
 - 1.2. Establos y granjas
 - 1.3. Viveros e invernaderos

6.5.2.1. Edificaciones Auxiliares.

1. Condiciones Generales.

- a. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.
- b. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 8 m² y sin cimentación.
- c. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación, podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- d. Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m², se consideran permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.
- e. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en



cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- f. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

6.5.2.2. Establos y granjas.

1. Concepto y Clasificación.

Edificaciones destinadas a estancia del ganado o a explotaciones ganaderas.

2. Condiciones Generales

- a. Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m², se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.
- b. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- c. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de localización.

- a. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán otras dimensiones que las que puedan considerarse de autoconsumo.
- b. En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.
- c. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 5.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.



4. Condiciones de Ocupación.

- a. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.



- b. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.
- c. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.
- d. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 4.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.

5. Condiciones de Edificación.

- a. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.
- b. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario o fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

6. En Suelo Urbano: de acuerdo con el apartado 2 se podrán autorizar pequeñas explotaciones agropecuarias de implantación tradicional en el territorio.

En Suelo Rústico: la localización de las grandes explotaciones agropecuarias deberá estar a una distancia de al menos 2.000 m de los núcleos urbanos.

6.5.2.3. Viveros e Invernaderos.

En todo caso la superficie cubierta por invernadero o vivero no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

Los aparcamientos de visitantes y carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.



CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental y ecológica
- Protección de los niveles de confort y seguridad
- Protección paisajística y de la escena urbana
- Protección del patrimonio edificado
- Protección de márgenes de carreteras
- Protección del Medio
- Protección del patrimonio histórico y arqueológico

RESPONSABILIDADES

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. (Art.132 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad, naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje. (Art.150 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).



7.2. PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.

7.2.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medioambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Dominio público hidráulico

7.2.2. Vertidos sólidos (Basuras).

1. Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

- a. Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, minerales o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Castilla y León, planes sectoriales y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.



7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, siendo de aplicación, en todo caso, las determinaciones de la legislación específica estatal y autonómica.

7.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación específica estatal y autonómica.

7.2.5. Dominio Público Hidráulico.

Se estará a lo siguiente y a lo que se determina en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril, B.O.E. de 20/04/86) cuyos artículos 234, 245 y 259 se transcriben:

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
En especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II, conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.
Para las edificaciones u otro tipo de construcción e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R.D.P.H.).
- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de S la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.
- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En especial se contemplarán los artículos siguientes del R.D.P.H.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



- Art.234.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art.245. Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el Art.246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Art.259. Establecimiento de instalaciones industriales.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el Art.246 tendrán, en todo caso, el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, (en especial al artículo 14 y los capítulos II y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

En general tendrán la consideración de Suelo Rústico con Protección Natural los terrenos definidos como **Cauces Naturales, Riberas y Márgenes y sus Zonas de Protección**. Siendo que la Ley de Aguas prevé en su artículo 6h) que los terrenos lindantes con cauces, que son definidos como márgenes, estarán sujetos en toda su extensión longitudinal a una franja de protección de 100mts. de anchura denominada zona de policía, tales franjas deberán de tener consideración de suelo rustico y aplicárseles la limitaciones de usos establecidas en el capítulo IV del Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/99).



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



7.3. PROTECCIÓN DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD.

7.3.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del Término Municipal las condiciones de protección de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes extremos:

- . Contaminación Acústica y Vibratoria.
- . Protección contra incendios.
- . Desarrollo de actividades diversas.

7.3.2. Contaminación Acústica y Vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, en concreto en el Decreto 3/1995 de Enero sobre niveles Sonoros y Vibratorios.

7.3.3. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, (Turismo, Sanidad, Educación, Espectáculos, etc).

7.3.4. Desarrollo de Actividades Diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

7.4.1. Protección del perfil del núcleo urbano.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en la zona de borde del núcleo que conforman la "fachada" de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.4.2. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
2. Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
3. Protección de plantaciones y masas forestales.
4. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
5. Protección de construcción, tales como: sistemas de cercas, corrales, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.



7.4.3. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver



problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

7.4.4. Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1. Visualización del entorno desde el casco urbano.
2. Visualización del casco desde el entorno.
3. Visualizaciones interiores del casco

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendencias a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

7.4.5. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.



7.4.6. Arbolado y Vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

7.4.7. Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca o pared de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento del solar en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.4.8. Supresión de Barreras Físicas.

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de edificios o por vías públicas.

Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.



7.4.9. Mobiliario Urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

7.4.10. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en las Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.



6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

7.4.11. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.4.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En los núcleos urbanos se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, y fijos sobre las fachadas, debiendo enterrarse los existentes de acuerdo con lo que se determina en estas Normas.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas.

Se obligará a las empresas suministradoras al cumplimiento de la Normativa Urbanística armonizando con el entorno tanto del diseño como la disposición de cajas de registro, acometidas, etc.



7.4.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.



7.4.14. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección".



7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.5.1. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

En todo caso, se estará a lo dictado en el punto 3.4.1. de estas Normas.

7.5.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Deberá instarse a las empresas o compañías suministradoras (Energía Eléctrica, Gas, Teléfono, Televisión) la necesidad de atenuar los impactos negativos que se producen tanto por los diseños inadecuados de los diferentes elementos como por la incorrecta colocación de los mismos.

En la instalación de antenas únicamente se autorizará una por edificio, debiendo situarse en la cubierta del mismo y en aquel lugar en que se minimice el impacto sobre el entorno.



7.6. PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS.

Se estará a lo que se determina en la Ley 2/1990 de 16 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de la cual se transcriben aquí los Capítulos III y IV: Uso y Defensa de las Carreteras y Travesías y Tramos Urbanos, así como su Cuadro Resumen de Distancias de Protección y el que determina para sus carreteras la Excm. Diputación Provincial.



LEY 2/1990 DE 16 DE MARZO DE CARRETERA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CAPÍTULO III.

USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Artículo 16

La arista exterior de la explanación es la intersección de talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección octogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Es elemento funcional de una carretera toda la zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pasaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares.

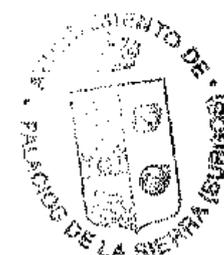
2. No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del organismo administrativo del que ésta depende, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley.

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 16 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Artículo 17



2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley.



3. En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

1. La zona de afección de las carreteras estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el Capítulo IV.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones del Plan de carreteras correspondiente.

1. Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará la señalización, iluminación ni balizamiento de la carretera.

La anterior prohibición no dará derecho a indemnización en ningún caso.

Los planeamientos municipales deberán adaptarse a esta normativa.

2. No se considerará publicidad a los efectos de esta Ley:

a.-La rotulación informativa de las vías.

b.-Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y con los formatos que se autoricen.

Artículo 18

Artículo 19



c.- Las indicaciones de orden general que sean de interés para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, etc., siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorios, o que tengan carácter excepcional.

d.- Los rótulos y marcas comerciales que se dispongan en el edificio o finca en que se desarrolle la actividad anunciada.

3. En todo caso, para la colocación de cualquier clase de letrero o reclamo, en la carretera o en su entorno, será preceptiva la autorización del Organismo titular o gestor de la misma que atenderá, además de a lo anteriormente expresado, a que las condiciones de forma, tamaño, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico.

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

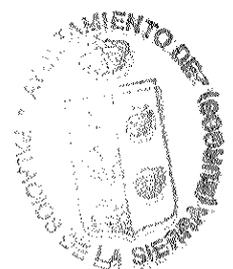
2. La línea limitrofe de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las otras carreteras de la Red Regional Básica, y a 18 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Con carácter general, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Organismo del que depende administrativamente la carretera podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

4. El órgano titular de la carretera, excepcionalmente y previo informe motivado de la Consejería de Fomento y de la Comisión Regional de Carreteras, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Artículo 20



6. En la zona de servidumbre y en la limitada por la "línea de edificación", la Consejería de Fomento, cuando se trate de carreteras regionales, y las Diputaciones o Ayuntamientos, cuando las carreteras sean, respectivamente, provinciales o municipales, podrán proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente.



CAPÍTULO IV.

TRAVESÍAS Y TRAMOS URBANOS.

1. Se considerarán tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

Artículo 26

2. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.

1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

Artículo 27

2. En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre y afección.

3. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgan asimismo los Ayuntamientos, si bien cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.

1. La conservación y explotación de los tramos de carreteras que discurren por suelo urbano corresponderá a la entidad titular de los mismos.

Artículo 28

2. Las carreteras regionales o provinciales, o tramos determinados de ellas, se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías exclusivamente urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento, de la Diputación Provincial o de la Consejería de Fomento y será resuelto por la Junta de Castilla y León. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular de la Consejería de Fomento cuando exista acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.



LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CUADRO RESUMEN DE DISTANCIAS

TIPO DE VÍA	LINEA DE EDIFICACIÓN					
	ZONA(1) DOM.PUBL. URBANIZ.	ZONA(1) SERVID. URBANIZ.	ZONA (1) AFECCIÓN	SUELO(3) URBANO	SUELO(2) URBANIZ.	S.NO(2)
AUTOPISTAS AUTOVIAS Y VÍAS RAPID.	8	25	100	SEGÚN N.S.P.	50	50
OTRAS CARRETERAS	3	8	30	SEGÚN N.S.P.	(4) 25/18	(4) 25/18
VARIANTES				50/100	(5) 50/100	(5) 50/100

En el municipio de Palacios de la Sierra queda comprendida la carretera Autonómica BU-P-8221 de Salas de los Infantes a L.P. de Soria, perteneciente a la Red Complementaria de carreteras autonómicas, por lo que:

Suelo Urbano:

Línea de Edificación: la definida por las alineaciones existentes y las que expresamente se determinan en los planos de ordenación.

Línea de Cerramiento: se situará fuera de la zona de dominio público a 8,00 m. del eje de la carretera.

Suelo Urbanizable y Rústico:

Línea de Edificación: se situará a 18,00 m. del borde exterior de la calzada, o a 2,00 m. del eje de la carretera.

Línea de Cerramiento: se situará a 13,00 m. del eje de la carretera.

(1) Distancia en metros desde la arista exterior de la explanación (intersección del talud del desmonte o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural).

(2) y (3) Distancia en metros desde la arista exterior de la calzada.

(4) 25 m. en la Red Regional Básica y 18 m. en el resto de las carreteras.

(5) 100 m. en la Red de Interés General.

Todas las distancias medidas en horizontal y perpendicular al a vía.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BURGOS.

PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS.

En el municipio de Palacios de la Sierra queda comprendida la carretera BU-V-8229 a Hontoria del Pinar, de titularidad provincial, en la que por aplicación de la Ley 2/90 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León a la que se hace referencia en este punto, la Línea de Edificación se situará a 21,00 m. del eje de la carretera (o a 18,00 de la arista exterior de la calzada) y la Línea de Cerramiento a 13,00 m. del eje de la carretera.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

7.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Por estar comprendido el municipio de PALACIOS DE LA SIERRA en el Plan de Espacios (Sierra de la Demanda), contemplado en la Ley 8/91 de 10 de Mayo de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, se estará a lo que en su día se determine en el preceptivo Plan de Ordenación de Recursos Naturales (en este momento redactado pero suspendida su tramitación).

En todo caso, se estará, en relación con la protección del Medio Natural (Suelo Rústico Común y Protegido), a lo que expresamente se determina en estas Normas.



7.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO.

7.8.1. Protección del Patrimonio Histórico.

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, o cultural, en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan y la aplicación de lo determinado en estas Normas.

En todo caso, se estará a lo que a éste respecto determina la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, (Ley 12/2002 de 11 de Julio).



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

7.8.2. Protección del Patrimonio Arqueológico.

Esta Normativa Arqueológica tiene por objeto la protección, documentación y conservación del Patrimonio Arqueológico en el municipio de PALACIOS DE LA SIERRA, definido y protegido por la Ley 12/02 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se establece para regular el desarrollo de obras de cualquier índole sobre dicho patrimonio. La gestión y control se efectuará por los Organismos competentes en la materia hasta que el municipio cuente con Técnico asesor en la misma, y en todo caso se estará a lo que expresamente se determina en el documento que con el título de Norma Arqueológica, se adjunta en documento independiente. (Volumen VII).



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES.

8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

8.1.1. Ambito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de Clasificación y Ordenación, donde se expresa, así mismo, su división de Zonas de Ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida de este capítulo.

En Suelo Urbano clasificado se distinguen dos Categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, en los términos del Art. 12, con el régimen del Art.17 y según lo determinado en el Art. 42 de la Ley del Suelo de Castilla y León (5/99).

8.1.2. Concesión de licencias.

En los terrenos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado podrá obtenerse licencia municipal para actos de edificación con las determinaciones que se especifican en la ordenanza de cada zona, siempre y cuando los terrenos objeto de la licencia tengan la consideración de solar.

En caso contrario y a pesar de su clasificación como urbano, no podrán concederse licencias de construcción sobre dichos terrenos hasta que estos hayan adquirido la condición de solar de acuerdo con la legislación urbanística vigente y las determinaciones de estas Normas.

En el Suelo Urbano No Consolidado, será preceptivo previamente a cualquier actuación urbanística o constructiva la aprobación del correspondiente instrumento de desarrollo.

Las condiciones de urbanización exigidas serán por tanto las que se determinan en las Normas Generales de forma que los diferentes servicios urbanísticos estén en situación de completa utilización por estar conectados con las redes municipales correspondientes.

En el caso de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en los artículos 39-1, 40 y 41 del R.G.



8.1.3. Condiciones de desarrollo.

1. Actuación directa.

Se podrán desarrollar mediante actuación directa (petición de licencia municipal) aquellos terrenos que incluidos en el Suelo Urbano cumplan las condiciones que se determinan en el punto 5.2.1. de las Normas Generales.

2. Planeamiento complementario.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior o porque así se determine en las correspondientes ordenanzas, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el capítulo 2.2. de las Normas Generales y con las finalidades siguientes:

- Planes Especiales, se estará a lo que a este respecto se determina en los Artículos 47, 48 y 49 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y en el punto 2.2.2. de las Normas Generales.
- Estudios de Detalle, se estará a lo que a este respecto se determina en el Artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el punto 2.2.4. de las Normas Generales.
- Proyectos de Urbanización, se realizarán para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas normas, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

En todo caso, se estará a lo determinado en los puntos 2.4.2. y 2.4.3. de las Normas Generales.

- Proyectos de Obra Ordinaria, se realizarán para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local y otros similares conforme a la legislación de régimen local.

En todo caso, se estará a lo determinado en el punto 2.4.2. de estas Normas.

- Proyecto de Compensación, Cooperación, Concierto, Concurrencia y Expropiación, se realizarán con los objetivos propios de cada uno de ellos según el punto 2.3. de las Normas Generales.



- Proyectos de Parcelación, se realizarán para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes según lo determinado en el punto 2.3.4. de las Normas Generales.
- Proyectos de Edificación, se realizarán para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones, según lo determinado en los puntos 2.4.2. y 2.4.4. de las Normas Generales.

8.1.4. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Los derechos y obligaciones de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, objeto de estas Normas Particulares, son los que establece la legislación urbanística vigente, (Artículos 17 y 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León) y en estas Normas.

8.1.5. Zonas de Ordenanza.

De acuerdo con lo señalado en el punto 2.1.1. las condiciones particulares de volumen, uso, estéticas y de gestión de cada una de las zonas en que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano son las que se determinan a continuación:



1. ZONA C.T. CASCO TRADICIONAL.

1.1. Definición.

Se comprende en el ámbito de esta Ordenanza la zona reconocida como el Casco Tradicional de PALACIOS DE LA SIERRA y que, como tal, se delimita y señala en la correspondiente documentación gráfica.

1.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza la edificación adosada, formando manzana.

b. Alineaciones y Rasantes.

Las Alineaciones y las Rasantes son las que expresamente se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

La Alineación de Edificación determina la línea a partir de la cual deberá situarse la edificación, definiéndose la Alineación Interior como aquella que determina el fondo máximo edificable en altura.

En los Bienes Catalogados, se mantendrán las alineaciones de la edificación existente que se protege, (protección integral o estructural).

c. Altura Máxima.

La Altura Máxima permitida será de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con un máximo de 8,80 m. de Altura de Cornisa y 10,80 m. de máximo de Altura de Cumbre (altura total) medidos desde el punto medio de la fachada de la edificación o alineación en su caso, tramos de fachada inferiores a 18 m.).

En Bienes Catalogados, la Altura Máxima será la de la edificación existente que se protege (Protección Integral, Estructural, Ambiental o con Protección Volumétrica).



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

d. Parcela Mínima y Retranqueos.

Para edificación no se determina Parcela Mínima, autorizándose, en todo caso, la tradicional existente.

A los efectos de segregaciones se fija una parcela mínima de 100 m².

e. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento Máximo será el que resulte de aplicar al espacio de terreno comprendido entre alineaciones, o en su caso, al fondo máximo edificable, la altura máxima permitida. En este sentido, se determina como fondo máximo edificable en altura 14,00 m., medidos desde el punto medio de la fachada de la edificación o alineación (o, en su caso, tramos de fachada inferiores a 18 m.).

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable y los sótanos y semisótanos (en las condiciones del punto 5.3.2.), no computándose, en ningún caso, a los efectos del cálculo del aprovechamiento máximo.

f. Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación y los miradores.

Se autorizan los tradicionales balcones con un vuelo máximo de 30 cm., prohibiéndose éste en calles de ancho igual o menor a 3,50 m. En todo caso se estará a las condiciones que se determinan en el punto 1.4. siguiente.

g. Parcelaciones, Segregaciones y Agregaciones.

Se prohíben las Parcelaciones y Segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.

Se prohíben las Agregaciones que den como resultado un frente máximo de parcela superior a 18 m.

1.3. Condiciones de uso.

a. Residencial.

Permitidas todas las clases y categorías.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

b. Dotacional.

Permitidas únicamente la Clase 1, Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2. 1.3, 1.4, 1.5., 1.7 y 1.8, la Clase 2, Servicios Terciarios, en sus Tipos 2.1, 2.2 y 2.3, en Situaciones S.1. y S.2., y la Clase 3, Turismo, en sus Tipos 3.1 y 3.2.

c. Industrial.

Permitido únicamente la Clase 3: Talleres, en Categoría C.1. (Talleres Domésticos).

d. Agropecuario.

Prohibidos.

1.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados ni los miradores.

La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 cm. a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

b. La carpintería exterior será de madera para pintar o barnizar, P.V.C. o aluminio lacado en colores tradicionales, prohibiéndose el anonizado.

Se prohíben las persianas enrollables con cajón por el exterior.

c. Los acabados en fachada serán de piedra, materiales cerámicos o revestimientos colores tierra.

d. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada principal y patio, rematada con alero (máximo vuelo 40 cm.), pendiente máxima de 35 % y terminación de teja curva, de color pardo rojizo. Se prohíben los quiebros en la misma, las mansardas, y las buhardillas. La iluminación del espacio bajo cubierta se realizará con huecos situados en el propio faldón.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

El alero se formará a base de canecillos que serán de madera, piezas cerámicas voladas, a la manera tradicional, o molduras.

e. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y en todo caso serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

f. En general en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba y en concreto los zócalos de piedra, pilares, recercados, cornisas, escudos, etc.

g. En la urbanización y mobiliario se tendrá en cuenta el carácter ambiental del área, tanto en los materiales de acabado como en su diseño.

1.5. Condiciones de Protección.

Serán de aplicación a los edificios y elementos que expresamente se protegen (Ver Volumen VII. Catálogo) de acuerdo con lo determinando en el punto 7 siguiente:
NORMAS DE PROTECCIÓN.

1.6. Condiciones de Gestión.

Para el desarrollo de este tipo de Suelo (Urbano Consolidado), se ha delimitado UNA ACTUACIÓN AISLADA (A.A.1.), con Ordenación Detallada, en cuyo ámbito y previamente a cualquier acción edificatoria, deberá realizarse la cesión y urbanización del vial que se propone y hacer efectivo el equitativo reparto de beneficios y cargas.

En todo caso, se estará a lo que se determina en el Art.69 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.1.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.4.C.

ORDENANZA DE APLIC.:

ZONA C.T.

SUPERFICIE VIARIO : 1.026 m²

Nº DE PLANTAS : 3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 2.765 m²

EDIFICAB. PRIVADA : S/ZONA C.T.

SUPERFICIE TOTAL : 3.891 m²

EDIFICAB. TOTAL : S/ZONA C.T.

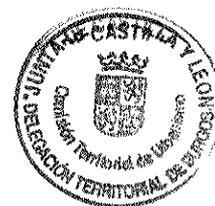
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA C.T.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN: -

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



2. ZONA A.C. AMPLIACIÓN DE CASCO.

2.1. Definición.

Se califican como tal, aquellas zonas que como ampliación de casco presentan una continuidad con la estructura del conjunto tradicional, conformando áreas prácticamente consolidadas.

2.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza únicamente la edificación adosada en hilera.

b. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que expresamente se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

La Alineación de Edificación determina la línea a partir de la cual deberá situarse la edificación.

En los Bienes Catalogados se mantendrán las alineaciones de la edificación existente que se protege.

c. Altura Máxima.

La Altura Máxima permitida será de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con un máximo de 8,80 m. de Altura de Cornisa y 10,80 m. de máximo de Altura de Cumbre (altura total) medidos desde el punto medio de la fachada de la edificación o alineación (o, en su caso, tramos de fachada inferiores a 18 m.).

En Bienes Catalogados, la Altura Máxima será la de la edificación existente que se protege (Protección Integral, Estructural, Ambiental o con Protección Volumétrica).



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



d. Parcela Mínima y Retranqueos.

Para edificación no se determina Parcela Mínima, autorizándose la tradicional existente.

A los efectos de segregaciones se fija una parcela mínima de 100 m².

e. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento Máximo será el que resulte de aplicar al espacio de terreno comprendido entre alineaciones, según se señala en los Planos de Ordenación, la altura máxima permitida.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable y los sótanos y semisótanos (en las condiciones del punto 5.3.2.), no computándose, en ningún caso, a los efectos del cálculo del aprovechamiento máximo.

f. Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación y los miradores.

Se autorizan los tradicionales balcones con un vuelo máximo de 30 cm., prohibiéndose éste en calles de ancho igual o menor a 3,50 m. En todo caso se estará a las condiciones que se determinan en el punto 1.4. siguiente.

g. Parcelaciones y Segregaciones.

Se prohíben las Parcelaciones y Segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.

2.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Permitidas todas las clases y categorías.

b. Dotacional.

Permitidas únicamente la Clase 1, Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7 y 1.8, la Clase 2, Servicios Terciarios, en sus Tipos 2.1, 2.2 y 2.3, en Situaciones S.1. y S.2., y la Clase 3, Turismo, en sus Tipos 3.1 y 3.2.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



c. Industrial.

Permitido únicamente la Clase 3: Talleres, en Categoría C.1. (Talleres Domésticos).

d. Agropecuario.

Prohibido.

2.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados ni los miradores.

La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 cm. a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

b. La carpintería exterior será de madera para pintar o barnizar, P.V.C. o aluminio lacado en colores tradicionales, prohibiéndose el anodizado.

Se prohíben las persianas enrollables con cajón por el exterior.

c. Los acabados en fachada serán de piedra, materiales cerámicos o revestimientos de colores tierra.

d. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada principal y patio, rematada con alero (máximo vuelo 40 cm.), pendiente máxima de 35 % y terminación de tejado curvo de color pardo rojizo. Se prohíben los quiebras en la misma, las mansardas y buhardillas. La iluminación del espacio bajo cubierta se realizará con huecos situados en el propio faldón.

El alero se formará a base de canchillos que serán de madera, piezas cerámicas voladas, a la manera tradicional, o molduras.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



2.5. Condiciones de Protección.

Serán de aplicación a los edificios y elementos que expresamente se protegen (Ver Volumen VII. Catálogo) de acuerdo con lo determinando en el punto 7 siguiente:
NORMAS DE PROTECCIÓN.

2.6. Condiciones de Ejecución.

Para el desarrollo de este tipo de suelo (Suelo Urbano No Consolidado) se delimita UNA Unidad de Actuación, con Ordenación Detallada, en cuyo ámbito y previamente a cualquier acción urbanizadora o edificatoria será preceptivo la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle), en las condiciones y con el contenido que determina la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (Artículos 12, 17, 18, 45 y 73).

El Aprovechamiento Medio será de 0,50 m²/m² sobre el total de la Unidad, siendo de aplicación el resto de las condiciones de esta Ordenanza, con una Densidad Máxima de 30 Viv/Ha. ó 5.000 m² construidos.

La Ordenación Detallada que se señala es indicativa, pudiendo variarse en el correspondiente Estudio de Detalle pero manteniendo el resto de las condiciones que en ella se contienen.

Se adjunta Ficha de Características de la Unidad.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



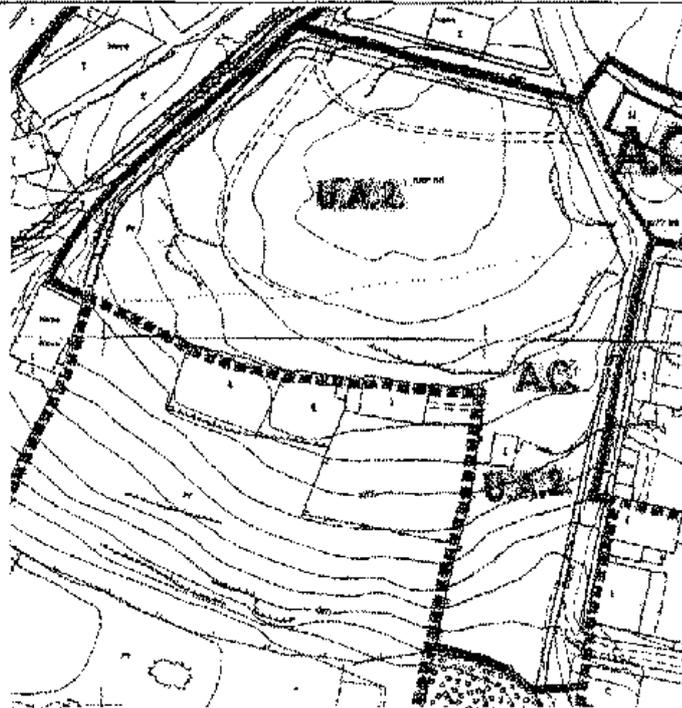
UNIDAD DE ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN:	E.A.2.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.C/O.4.E.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA A.C.

SUPERFICIE VIARIO :	2.124 m ²	Nº DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:		EDIFICAB. PRIVADA :	6.700 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	13.458 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	6.700 m ²

USOS PERMITIDOS:	S/ ZONA A.C.	CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN
------------------	--------------	---------------------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.:	ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUCIONES: Cooperación
------------------------	--------------------	-------------------------------------

PLANO:



OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, POR APLICACIÓN DEL A.M.
 DENSIDAD MÁXIMA 30 VIVIENDAS Ó 5.000 m² POR Ha.

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

3. ZONA M.C. MÁRGENES DE CARRETERAS.

3.1. Definición.

Comprende el área semiconsolidada con usos preferentemente residenciales desarrollada en uno y otro margen de la carretera de Salas de los Infantes a Quintanar de la Sierra.

3.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza únicamente la edificación adosada en hilera o formando manzana.

b. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que expresamente se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

La Alineación de Edificación determina la línea a partir de la cual deberá situarse la edificación, definiéndose la Alineación Interior por aquella que determina el fondo máximo edificable en altura autorizada.

En los Bienes Catalogados se mantendrán las alineaciones de la edificación existente que se protege.

c. Altura Máxima.

La Altura Máxima permitida será de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con un máximo de 8,80 m. de Altura de Cornisa y 10,80 m. de máximo de Altura de Cumbre (altura total) medidos desde el punto medio de la fachada de la edificación o alineación o, en su caso, tramos de fachada inferiores a 18 m.).

En Bienes Catalogados, la Altura Máxima será la de la edificación existente que se protege (Protección Integral, Estructural, Ambiental o con Protección Volumétrica).

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

d. Parcela Mínima y Retranqueos.

Para edificación, se determina una Parcela Mínima de 100 m².

A los efectos de segregaciones se fija, asimismo, una parcela mínima de 100 m².

e. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento Máximo será el que resulte de aplicar al espacio de terreno comprendido entre alineaciones, o en su caso, al fondo máximo edificable, la altura máxima permitida. En este sentido, se determina como fondo máximo edificable en altura 14,00 m., medidos desde el punto medio de la fachada de la edificación o alineación.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable y los sótanos y semisótanos (en las condiciones del punto 5.3.2.), no computándose, en ningún caso, a los efectos del cálculo del aprovechamiento máximo.

f. Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación y los miradores.

Se autorizan los tradicionales balcones con un vuelo máximo de 30 cm., prohibiéndose éste en calles de ancho igual o menor a 3,50 m. En todo caso se estará a las condiciones que se determinan en el punto 1.4. siguiente.

g. Parcelaciones y Segregaciones.

Se prohíben las Parcelaciones y Segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.

3.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Permitidas todas las clases y categorías.

b. Dotacional.

Permitidas únicamente la Clase 1, Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5., 1.6, 1.7 y 1.8, la Clase 2, Servicios Terciarios, en sus Tipos 2.1, 2.2 y 2.3, en Situaciones S.1. y S.2., y la Clase 3, Turismo, en sus Tipos 3.1 y 3.2.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



c. Industrial.

Permitido únicamente la Clase 3: Talleres, en Categoría C.1. (Talleres Domésticos) y C.2. (Talleres Molestos).

d. Agropecuario.

Prohibido.

3.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados ni los miradores.

La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 cm. a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

b. La carpintería exterior será de madera para pintar o barnizar, P.V.C. o aluminio lacado en colores tradicionales, prohibiéndose el anodizado.

Se prohíben las persianas enrollables con cajón por el exterior.

c. Los acabados en fachada serán de piedra, materiales cerámicos o revestimientos de colores tierra.

d. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada principal y patio, rematada con alero (máximo vuelo 40 cm.), pendiente máxima de 35 % y terminación de teja curva, de color pardo rojizo. Se prohíben los quiebros en la misma, las mansardas, buhardillas. La iluminación del espacio bajo cubierta se realizará con huecos situados en el propio faldón.

El alero se formará a base de canchillos que serán de madera, piezas cerámicas voladas a la manera tradicional, o molduras.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



4. ZONA E.E. ENSANCHE EXTENSIVO.

4.1. Definición.

Comprende las áreas de borde semiconsolidadas o con vocación para su desarrollo a base de viviendas unifamiliares aisladas.

4.2. Condiciones de Volumen

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza únicamente la edificación aislada, excepto en lo que expresamente se señala para el desarrollo de las Unidades de Actuación. (Punto 4.5. Condiciones de Ejecución).

No obstante, siempre que exista acuerdo entre las partes y sin perjuicio de terceros, se autoriza la edificación pareada.

b. Alineaciones y Rasantes.

Las Alineaciones y Rasantes son las que expresamente se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

La Alineación de Manzana que se determina, será aquella que señala el área de movimiento en que la edificación puede situarse libremente, teniendo en cuenta, en todo caso, el resto de condiciones de estas Normas.

c. Altura Máxima.

La Altura Máxima autorizada será de DOS PLANTAS (Baja + Una), con 6,50 m. de Altura de Cornisa y 9,50 m. de Altura de Cumbre (Altura Total).

d. Parcela Mínima y Retranqueos.

La Parcela Mínima, tanto para edificación como a efectos de segregación, se determina en 250 m² con un Retranqueo mínimo a linderos laterales y fondo de 3,00 m. No se exigen retranqueos al frente de parcela.

e. Aprovechamiento y Ocupación.

El Aprovechamiento Máximo se fija en 0,70 m²/m² sobre parcela, con una Ocupación Máxima del 40 %.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES.



Se autoriza la ocupación del espacio bajo cubierta como pieza habitable, los sótanos y semisótanos y los cuerpos volados, no computándose, a los efectos del cálculo del aprovechamiento.

f. Cuerpos Volados.

Se autorizan los cuerpos cerrados de edificación, los miradores, las terrazas y los balcones.

Los cuerpos cerrados, los miradores y las terrazas no podrán ocupar más de un tercio de la longitud de cada una de las fachadas, pudiéndose disponer libremente de ellas.

g. Parcelaciones y Segregaciones.

Se prohíben las Parcelaciones y Segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida, con la excepción derivada de lo que se señala en el punto 4.5. siguiente, (Condiciones de Ejecución).

4.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Permitido en Clase: Vivienda, Categoría: C.1. (Unifamiliar).

b. Dotacional.

Permitido únicamente en la Clase 1: Equipamiento Comunitario, el Tipo 1.1.: Docente y 1.2.: Sanitario-Asistencial; en la Clase 2, el Tipo 2.2.: Oficinas, en Situación S.1. y S.2. y en la Clase 3: Turismo, los Tipos 3.1.: Hospedaje y 3.2.: Restauración.

c. Industrial.

Prohibido.

d. Agropecuario.

Prohibido.



4.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas, descritas en el punto 5.3.5., se tendrán en cuenta las siguientes:

- . Los acabados de fachadas serán de piedra, materiales cerámicos o revestimientos de colores tierra.
- . La cubierta será inclinada, con acabado de teja color pardo rojiza.

4.5. Condiciones de Ejecución.

Para la ejecución de este tipo de suelo (Urbano No Consolidado), se han delimitado OCHO Unidades de Actuación, para cuya ejecución, y previamente a cualquier acción urbanizadora o edificatoria, será preceptivo la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle), en las condiciones y con el contenido que determina la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (Artículos 12, 17, 18, 45 y 73).

Para cada una de las Unidades de Actuación se determina un Aprovechamiento Medio de 0,50 m²/m² sobre la Superficie Total de la Unidad, siendo de aplicación el resto de las condiciones de esta Ordenanza, con una densidad máxima de 30 Viv/Ha. ó 5.000 m² construidos.

El Tipo de Edificación podrá ser Aislada, Adosada o Pareada, con una Altura Máxima de 2 plantas y 6,50 m. de Altura de Cornisa.

La Ordenación Detallada, la Parcela Mínima, las Cesiones Obligatorias y el resto de condiciones, se determinarán en el preceptivo Estudio de Detalle.

Se adjuntan Fichas de Características.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN:	U.A.3.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.C.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO :	650 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	226 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :	226 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	2.254 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	1.680 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	3.356 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	1.680 m ²

USOS PERMITIDOS:	S/ ZONA E.E.	CARGAS. CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN
------------------	--------------	---------------------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.:	ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación
------------------------	--------------------	--------------------------------------------------

PLANO:



OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.
 DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS ó 5.000 m² POR Ha.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

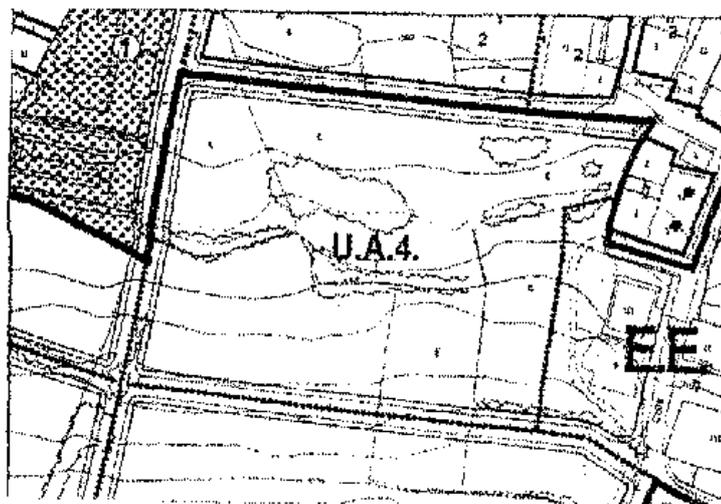
UNIDAD DE ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN:	U.A.4.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.C.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO :	1.410 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	645 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :	645 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	6.863 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	4.780 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	9.563 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	4.780 m ²

USOS PERMITIDOS:	S/ ZONA E.E.	CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN
------------------	--------------	---------------------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.:	ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación
------------------------	--------------------	--------------------------------------------------

PLANO:



OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.
 DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS ó 5.000 m² POR Ha.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

UNIDAD DE ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

U.A.5.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.4.C.

ORDENANZA DE APLIC.:

ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO : 660 m²

Nº DE PLANTAS : 2

SUP. ESPAC. LIBRES : 350 m²

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. : 350 m²

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 3.826 m²

EDIFICAB. PRIVADA : 2.595 m²

SUPERFICIE TOTAL : 5.186 m²

EDIFICAB. TOTAL : 2.595 m²

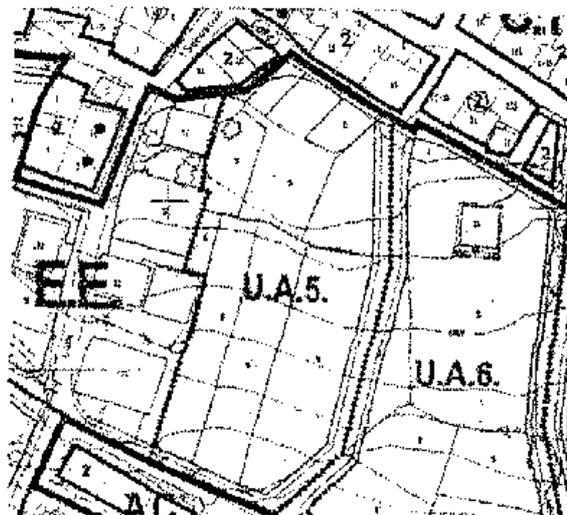
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA E.E.

CARGAS: CESTIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE

SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación

PLANO:



OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².
LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL
MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.
DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS ó 5.000 m² POR Ha.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

UNIDAD DE ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

U.A.6.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

0.4.C/0.4.E.

ORDENANZA DE APLIC.:

ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO : 1.455 m²

Nº DE PLANTAS : 2

SUP. ESPAC. LIBRES : 415 m²

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. : 415 m²

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 3.870 m²

EDIFICAB. PRIVADA : 3.080 m²

SUPERFICIE TOTAL : 6.155 m²

EDIFICAB. TOTAL : 3.080 m²

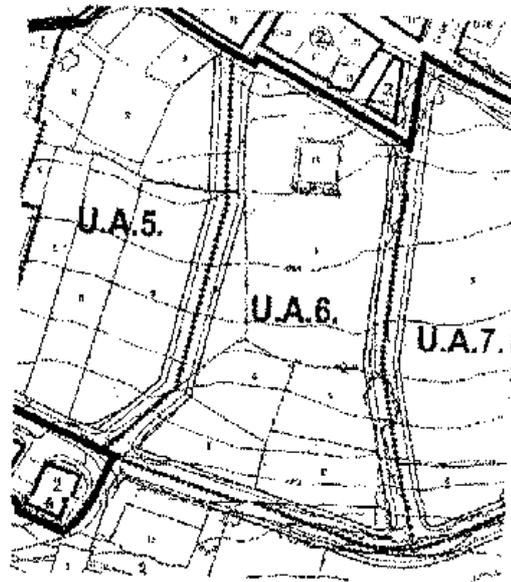
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA E.E.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE

SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².

LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.

DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS 6 5.000 m² POR Ha.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



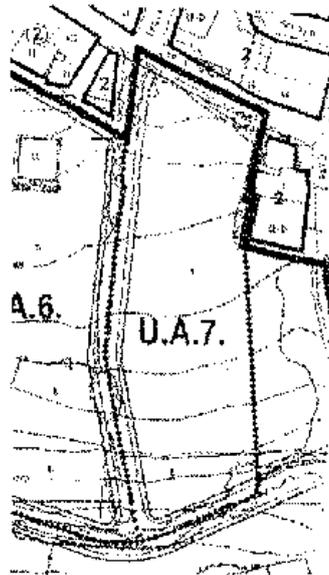
UNIDAD DE ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN:	U.A.7.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.C/O.4.E.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO :	850 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	240 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :	240 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	2.278 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	1.780 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	3.558 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	1.780 m ²

USOS PERMITIDOS:	S/ ZONA E.E.	CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN
------------------	--------------	---------------------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.:	ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación
------------------------	--------------------	--------------------------------------------------

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m²
 LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS. DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.
 DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS ó 5.000 m² POR Ha.



DICIEMBRE 2.003. ANULA A...

UNIDAD DE ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN:

U.A.8.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.4.C.

ORDENANZA DE APLIC.:

ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO : 1.228 m²

Nº DE PLANTAS : 2

SUP. ESPAC. LIBRES : 460 m²

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP : 460 m²

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 4.614 m²

EDIFICAB. PRIVADA : 3.380 m²

SUPERFICIE TOTAL : 6.762 m²

EDIFICAB. TOTAL : 3.380 m²

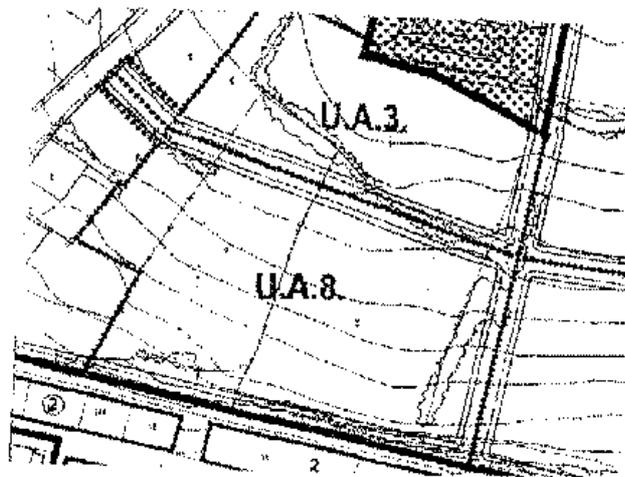
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA E.E.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN

INSTR. PREVIOS ORDEN: ESTUDIO DE DETALLE

SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².

LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.

DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS ó 5.000 m² POR Ha.

DICIEMBRE 2.003, ANULA ANTERIORES

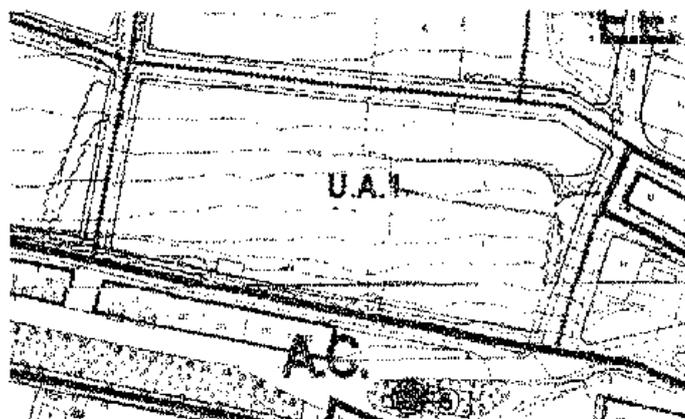
UNIDAD DE ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN:	U.A.1.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.C/0.4.E.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA E.E.

SUPERFICIE VIARIO :	1.710 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	600 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :	600 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	5.980 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	4.445 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	8.890 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	4.445 m ²

USOS PERMITIDOS:	S/ ZONA E.E.	CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales, Equipamiento y Espacios Libres) Y URBANIZACIÓN
-------------------------	---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.:	ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUCIONES: Compensación/Cooperación
-------------------------------	---------------------------	---------------------------------------------------------

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,50 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL
 MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN POR APLICACIÓN DEL A.M.
 DENSIDAD MÁXIMA: 30 VIVIENDAS ó 5.000 m² POR Ha.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



5. ZONA A.U. ACTUACIONES UNITARIAS.

5.1. Definición.

Comprende el conjunto de edificios que como Actuación Unitaria se ha desarrollado en el margen izquierdo de la carretera a Soria.

5.2. Condiciones de Volumen.

Se considera agotado su aprovechamiento, debiéndose mantener el tipo y las condiciones de aprovechamiento y ocupación y demás condiciones de la edificación.

5.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Permitidas las existentes.

b. Dotacional.

Prohibido.

c. Industrial.

Prohibido.

d. Agropecuario.

Prohibido.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

5.4. Condiciones Estéticas.

Se mantendrán las condiciones de composición y materiales de acabado originales.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

6. ZONA I. INDUSTRIAL.

6.1. Definición.

Se califican como tal, las zonas en las que actualmente se localizan usos industriales en los bordes del Casco Consolidado.

6.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza únicamente la edificación aislada, pareada o adosada.

b. Alineaciones y Rasantes.

Serán las que expresamente se señalan en la documentación gráfica.

La Alineación de manzana señala el área de movimiento en el que puede situarse la edificación.

c. Altura Máxima.

La existente o 6,50 m. (altura de cornisa). No obstante podrá aumentarse total o parcialmente, previa justificación, en base al tipo de actividad a desarrollar.

d. Parcela Mínima y Retranqueos.

No se determinan parcela mínima ni retranqueos, pudiendo adosarse a los laterales y fondo, siempre y cuando exista acuerdo expreso con el colindante.



e. Aprovechamiento Máximo y Ocupación.

El necesario para el desarrollo de la actividad.



6.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Prohibido. No obstante excepcionalmente, se autoriza una vivienda unifamiliar por actividad industrial para mantenimiento y vigilancia.

b. Dotacional.

Prohibido.

c. Industrial.

Permitido en la Clase 2: Industria vinculada a Explotaciones Agropecuarias, Tipo 2.1.: Serrerías, 2.3.: Elaboración y envasado de productos alimentarios y 2.4.: Almacenamiento de productos agropecuarios; Clase 3: Talleres, Categorías C.1.: Talleres Domésticos, C.2.: Talleres Molestos y C.3.: Almacenes; Clase 4: Industria en General, en Situación 1ª: Suelo Urbano, Categorías C.1.: Sin molestia para la vivienda y C.2.: Incompatibles con la vivienda.

d. Agropecuario.

Se autorizan únicamente los usos señalados en el apartado c. Industrial.

6.4. Condiciones Estéticas.

Se estará a las condiciones generales estéticas descritas en el punto 5.3.5., y además a lo siguiente:

- . Las cubiertas serán inclinadas, a dos, tres o cuatro aguas, sin quiebros ni fronteras, con acabado de teja color pardo rojizo.
- . Los materiales de acabado de fachada serán a base de enfoscados y pintura o piedra natural o artificial, de colores claros.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

6.5. Condiciones de Transformación.

Mediante la previa delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación, y la redacción del planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle), podrán cambiarse los usos industriales por los residenciales en las condiciones que se determinan para la ZONA E.E.: ENSANCHE EXTENSIVO, cumpliendo, en todo caso, lo que se determina en relación con las densidades máximas y cesiones en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/99), para un municipio como PALACIOS DE LA SIERRA.

6.6. Condición Especial.

Se reconoce y clasifica como Suelo Urbano y se incluye en esta Ordenanza el margen izquierdo de la carretera a Salas de los Infantes, en el cual, además, se autoriza la ampliación de la edificación existente, siempre y cuando no se supere el 75 % de ocupación y siempre que se justifique por necesidades de explotación.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

7. ZONA A.T. ALMACENES Y TALLERES.

7.1. Definición.

Se califica con este tipo de uso la zona situada en el borde S.O. del Casco Consolidado en el que actualmente se reconocen actividades agropecuarias (algunas abandonadas).

7.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza la edificación aislada, pareada o adosada. Para edificación pareada o adosada deberá contarse con la autorización expresa del colindante.

b. Alineaciones y Rasantes.

Serán las que expresamente se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

La Alineación de Manzana determinará el ámbito en el que podrá situarse libremente la edificación, cumpliendo, en todo caso, el resto de las condiciones de estas Normas.

c. Altura Máxima.

La Altura Máxima de Cornisa será de 4,50 m., y la de Cumbre de 6,00 m.

d. Parcela Mínima y Retranqueos.

La Parcela Mínima para edificación aislada o pareada será de 500 m², con un frente mínimo de 6,00 m. Para edificación adosada no se determina parcela mínima.

Para edificación aislada se fija un retranqueo mínimo de 3,00 m. a linderos laterales, frente de parcela y fondo. Para edificación adosada o pareada se fija un retranqueo mínimo de 1,50 m. de frente de parcela y 3,00 m. de fondo y linderos laterales.

e. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento se determina con una ocupación máxima autorizada del 75 %.



7.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Prohibido.

b. Dotacional.

Prohibido, excepto Tipos 1.10 y 1.11 de la Clase C.1.: Equipamiento Comunitario.

c. Industrial.

Permitido únicamente la Clase 2: Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias, Tipos 2.3.: Elaboración y Envasado de productos alimenticios, y 2.4.: Almacenamiento de productos agropecuarios, y Clase 3: Talleres, Categorías C.1.: Talleres Domésticos, C.2.: Talleres Molestos y C.3.: Almacenes.

d. Agropecuarios.

Se autorizan únicamente los señalados en el apartado c. Industrial.

7.4. Condiciones Estéticas.

Se estará a las condiciones generales estéticas descritas en el punto 5.3.5., y además a lo siguiente:

- . Las cubiertas serán inclinadas, a dos, tres o cuatro aguas, sin quiebros ni frontones con acabado de teja color pardo rojizo.
- . Los materiales de acabado de fachada serán a base de enfoscados y pintura o piedra natural o artificial, de colores claros.



8. ZONA AG. AGROPECUARIO.

8.1. Definición.

Comprende las áreas semiconsolidadas que se reconocen con este tipo de uso en los bordes del Casco Consolidado.

8.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se reconoce la edificación existente, autorizándose no obstante la edificación aislada, pareada o adosada, en los supuestos de reconversión del uso agropecuario a los que expresamente se autorizan. En el caso de edificación pareada o adosada se exigirá autorización expresa del colindante.

b. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que expresamente se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

La alineación determina la línea a partir de la cual podrá situarse la edificación en base al resto de las condiciones que en esta Ordenanza se dictan. (Alineación de Manzana).

c. Altura Máxima.

La altura máxima, (altura de Cornisa) autorizada, será de 4,50 m. y la altura total (altura de Cumbreira), será de 6,00 m. como máximo.



d. Parcela Mínima y Retranqueos.

La Parcela Mínima para edificación aislada o pareada será de 500 m² con un frente mínimo de 7,00 m. Para edificación adosada no se determina parcela mínima.

Para edificación aislada se fija un retranqueo mínimo de 3,00 m. a linderos laterales, frente de parcela y fondo.

Para edificación adosada o pareada se fija un retranqueo mínimo de 1,50 m. al frente de parcela y de 3,00 m. al fondo y linderos laterales (o en su caso lindero).



e. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento Máximo autorizado para edificación aislada será de 0,50 m²/m² (s/parcela), con una superficie máxima de ocupación en planta de 450 m² con unos parámetros de ocupación, asimismo, máximos, de 15x30 m., teniendo los terrenos resultantes libres de edificación la condición de libres de uso privado.

El aprovechamiento máximo para edificación adosada o pareada será el correspondiente a una ocupación del 75 % con un frente máximo de 7,50 m.

8.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Prohibido en todas sus Clases y Categorías, excepto una vivienda unifamiliar por cada unidad vinculada al uso principal.

b. Dotacional.

Prohibido en todas sus Clases y Tipos excepto Tipos 1.10 y 1.11 de la Clase C.1. Equipamiento Comunitario.

c. Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente las Clases C.2. (Industria vinculada a explotaciones agropecuarias), C.3. en todas sus Categorías (Talleres Domésticos, Talleres Molestos y Almacenes) y C.4. en Situación 1ª, Categorías 1 y 3 (Industria en general en Suelo Urbano, sin molestia para las Viviendas y Agropecuaria).

d. Agropecuario.

Se autorizan los existentes, (cuadras, vaquerías y establos), únicamente hasta el 10% de la actividad según se señala para la Categoría C.3. (Agropecuaria), en Situación 1ª (Suelo Urbano), de la Clase 4. (Industrial General).



8.4. Condiciones Estéticas.

Se estará a las condiciones generales estéticas descritas en el punto 5.3.5., y además a lo siguiente:



- . Las cubiertas serán inclinadas, a dos, tres o cuatro aguas, sin quiebros ni frontones, con acabado de teja color pardo rojizo.
- . Los materiales de acabado de fachada serán a base de enfoscados y pintura o piedra natural o artificial, de colores claros.



9. EQUIPAMIENTO. (EQ).

9.1. Ámbito de Aplicación.

Será de aplicación esta Ordenanza, tanto en las zona así calificadas como en las parcelas o solares existentes o propuestos con este tipo de uso, o aquellos de nueva creación. por aplicación de los usos admisibles en cada Área de Ordenanza determinada, y, que como tal, se señalan en la correspondiente documentación gráfica, distinguiéndose dos Situaciones: S.1ª. Equipamiento Existente, y S.2ª. Equipamiento de Nueva Creación.

9.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

En S.1ª, el tipo de edificación será el existente.

En S.2ª, el tipo de edificación será el que se determina para la correspondiente Zona de Ordenanza.

b. Alineaciones y Rasantes.

En S.1ª, las alineaciones serán las del edificio existente y las rasantes las que se señalan en la documentación gráfica correspondiente.

En los Bienes Catalogados se mantendrán las alineaciones de la edificación existente que se protege (Protección Integral o Estructural).

En S.2ª, las alineaciones se señalarán de acuerdo con lo determinado en la correspondiente Zona de Ordenanza.

c. Altura Máxima.

En S.1ª, la altura máxima será la del edificio existente, pudiendo ampliarse hasta la señalada para la correspondiente Zona de Ordenanza.

En los Bienes Catalogados, la altura máxima será la de la edificación existente que se protege (Protección Integral o Estructural).

En S.2ª, la altura máxima será la señalada para la correspondiente Zona de Ordenanza.



d. Parcela Mínima y Retranqueos.

En S.1ª, la parcela mínima y los retranqueos serán los existentes.

En S.2ª, la parcela mínima y los retranqueos serán los que se determinan para la correspondiente Zona de Ordenanza.

e. Aprovechamiento Máximo.

Tanto en S.1ª como en S.2ª, el aprovechamiento máximo será el que resulte de aplicar las condiciones de la correspondiente Zona de Ordenanza.

f. Cuerpos Volados.

En S.1ª, se mantendrán las condiciones existentes y, en su caso, será de aplicación lo determinado en la correspondiente Zona de Ordenanza.

En S.2ª, será de aplicación lo determinado en la correspondiente Zona de Ordenanza.

g. Parcelaciones, Segregaciones y Agregaciones.

Tanto en S.1ª como en S.2ª, se estará a lo que se determina en la correspondiente Zona de Ordenanza.

9.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Tanto en S.1ª como en S.2ª, prohibido en todas sus Clases y Categorías, excepto una vivienda unifamiliar de servicio y vinculada al correspondiente uso dotacional.

b. Dotacional.

Tanto en S.1ª como en S.2ª, permitidos únicamente la Clase 1: Equipamiento Comunitario, en sus Tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7. y 1.8.

c. Industrial y Extractivo.

Tanto en S.1ª como en S.2ª, prohibido en todas sus Clases, Tipos y Categorías.



d. Agropecuario.

Tanto en S.1ª como en S.2ª, prohibido.

9.4. Condiciones Estéticas.

En S.1ª, se mantendrán las condiciones existentes y, en su caso, serán de aplicación las que se determinan en la correspondiente Zona de Ordenanza.

En S.2ª, serán de aplicación las que se determinan en la correspondiente Zona de Ordenanza.



10. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. (E.L.).

10.1. Ámbito de Aplicación.

Sin estar delimitada como Zona, las presentes Condiciones serán de aplicación en las Áreas calificadas, (existentes o propuestas) como de Espacios Libres Públicos y que, como tal, se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

10.2. Condiciones de Volumen.

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento, mobiliario, etc.

10.3. Condiciones de Uso.

Se autorizan únicamente los usos públicos de ocio, estancia, paseo y esparcimiento, así como los deportivos al aire libre, compartidos, alternativos y compatibles.

10.4. Condiciones Estéticas.

Tanto en las construcciones que se autorizan, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y espacios tradicionales y se tendrán en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.



11. RED VIARIA. (R.V.)

11.1. Ámbito de Aplicación.

Sin estar delimitada como Zona, las presentes condiciones serán de aplicación en las áreas calificadas como de Red Viaria.

11.2. Condiciones de Volumen.

En la Red Viaria (R.V.), se prohíbe todo tipo de edificación y construcción.

11.3. Condiciones de Uso.

En la Red Viaria (R.V.), se autoriza únicamente el uso de circulación rodada y aparcamiento y en su caso, uso peatonal o preferentemente peatonal.

11.4. Condiciones de Urbanización.

En general, se estará a lo que se determina en el punto 5.1. y 7.4. de las Condiciones Generales de estas Normas, (Condiciones Generales de la Urbanización y de la Edificación y Protección Paisajística y de la Escena Urbana).

En particular, y en la Zona C.T. (Casco Tradicional), se tendrán en cuenta tanto en el diseño como en los materiales de acabado de la urbanización y mobiliario, las condiciones ambientales del entorno.



12. NORMAS DE PROTECCIÓN.

12.1. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a los edificios o elementos Protegidos (catalogados).

12.2. Niveles de Protección.

Se establecen Cuatro Niveles de Protección: Integral, Estructural, Ambiental y Volumétrica.

El Nivel Integral protege la totalidad de cada elemento o edificio catalogado con dicho Nivel de Protección, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

El Nivel Estructural protege la apariencia del edificio catalogado con dicho Nivel de Protección y sus elementos estructurales con el fin de conservar aquellos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

El Nivel Ambiental protege el carácter de ciertas áreas del Casco conformado por las edificaciones de tipología tradicional.

El Nivel de Protección Volumétrica se aplica a ciertas edificaciones situadas en el entorno de la Plaza Mayor o de la Iglesia Parroquial con el fin de mantener las condiciones volumétricas en dicho área.

12.3. Ámbitos de Protección.

1. Ámbito de Protección Integral.

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios de carácter monumental o elementos así clasificados y que se reseñan en los Planos de Ordenación y en el correspondiente Catálogo.

2. Ámbito de Protección Estructural.

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios de interés o elementos así calificados y que se reseñan en los Planos de Ordenación y en el correspondiente Catálogo.

12.4. Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar).

1. Seguridad, Salubridad y Ornato.

Además de lo señalado en el punto 3.4. de las Normas Generales: Mantenimiento y Conservación, y 7.5.: Protección del Patrimonio Edificado, en los edificios catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de protección, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

DICIEMBRE 2003. ANULA ANTERIORES



2. Declaración de Ruina.

La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en el punto 3.4.2. de estas Normas.

En todo caso deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

12.5. Condiciones de la Protección Integral.

1. Edificios, Construcciones y Elementos con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica y que se reseñan en el catálogo que completa esta documentación.

2. Obras permitidas.

En edificios con Protección Integral, únicamente se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras que supongan el derribo de todo o parte del edificio protegido y aquellas actuaciones que, afectando a conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores o supongan reproducciones miméticas.

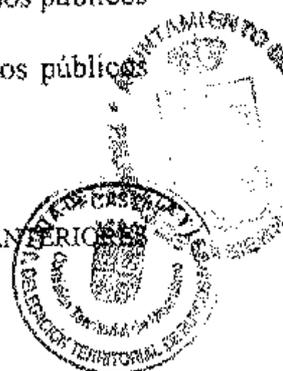
3. Usos.

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones:

- Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales.
- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



12.6. Condiciones de la Protección Estructural

1. Edificios y construcciones con Protección Estructural

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafiados en la correspondiente documentación gráfica y que se reseñan en el catálogo que completa esta documentación.

2. Obras Permitidas

No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura forjados, formación de cubierta incluidas las chimeneas tradicionales, escaleras y composición de fachada).

Asimismo, se autorizan todas aquellas obras que tengan como objetivo la recuperación de la composición o materiales de acabado originales.

3. Aprovechamiento

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

4. Alineaciones de la edificación

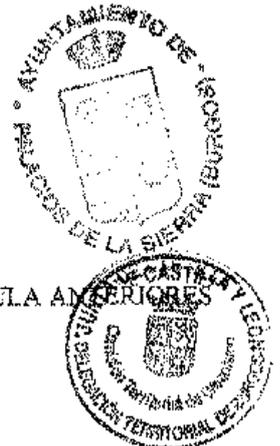
La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones interiores y exteriores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Usos

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
- Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales.
- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre si.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ADMISIÓN



12.7. Condiciones de la Protección Ambiental.

1. Edificios con Protección Ambiental.

El ámbito de Protección Ambiental abarca a los edificios así calificados en los correspondientes Planos de Ordenación y en el Catálogo que completa esta documentación.

2. Obras permitidas.

Se autoriza el derribo del edificio pero debiendo conservar sus fachadas (elementos estructurales y composición), y recuperando su formación de cubierta.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

Se autoriza la sustitución de los elementos estructurales por otros de igual material, siempre que su mal estado lo justifique.

Se podrá realizar la apertura de algún nuevo hueco de fachada, siempre que esté justificado y no se varíen sustancialmente sus condiciones de composición.

3. Aprovechamiento.

En base a las condiciones del punto anterior, será el resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

4. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no edificables, excepto los que expresamente se modifican según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación.

5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
- Así mismo, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 82.3.



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

12.8. Condiciones de la Protección Volumétrica.

1. Edificios con Protección Volumétrica.

El ámbito de Protección Volumétrica comprende los edificios así calificados en los correspondientes Planos de Ordenación y en el Catálogo que completa esta documentación.

2. Obras permitidas.

Se autoriza el derribo del edificio pero debiendo conservar sus fachadas (elementos estructurales y composición), y recuperando su formación de cubierta.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

Se autoriza la sustitución de los elementos estructurales por otros de igual material, siempre que su mal estado lo justifique.

Se podrá realizar la apertura de algún nuevo hueco de fachada, siempre que esté justificado y no se varíen sustancialmente sus condiciones de composición.

En todo caso se autoriza el derribo del edificio pudiendo reconstruirse en las condiciones de los puntos 3 y 4 siguientes.

3. Aprovechamiento.

En el caso de mantenimiento de la fachada y en base a las condiciones del punto anterior, será el resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

En el caso del derribo de la edificación no podrá superarse en la nueva obra ni en el número de plantas, ni la altura máxima de cornisa y cumbrera del edificio que se sustituye.

Si la actual rasante del viario o acera estuviera por encima de la existente en la planta baja del edificio que se derriba, se autoriza que la rasante de la nueva edificación, coincida con la existente para el viario o acera, siendo de aplicación el resto de las condiciones que se señalan para este grado de protección.

4. Alineaciones de la edificación.

Se mantendrán, en todo caso, las alineaciones existentes de la edificación.

5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
- Así mismo, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 82.3



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

8.2. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

8.2.1. Definición y Delimitación.

1. Comprenderá el Suelo Urbanizable de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/99 (Art.13), aquellos terrenos que no puedan ser considerados como suelo Urbano o Rústico, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en dicha Ley y en estas Normas Urbanísticas.

2. Forman el Suelo Urbanizable aquellos terrenos delimitados como tal en los planos de Clasificación del Suelo, y señalados con el Código S.UR.

3. De acuerdo con lo determinado en su Art.14, dicha Ley distingue las siguientes Categorías de Suelo Urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable Delimitado: constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupa en ámbitos denominados sectores.
- b) Suelo Urbanizable No Delimitado: constituido por los demás terrenos que se clasifican como suelo urbanizable.

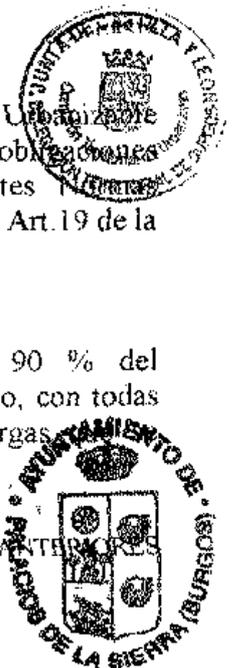
El Suelo Urbanizable Delimitado se señala con el Código S.UR.D.I. (para el Uso Industrial) y el Suelo Urbanizable No Delimitado con el Código S.UR.N.D.I. (para el Uso Industrial).

8.2.2. Derechos en Suelo Urbanizable.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Legislación Urbanística vigente y en las presentes Normas Urbanísticas. (Art.15 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y, Art.19 de la Ley 5/99).

2. Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90 % del aprovechamiento medio del Sector, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que imponen al propietario.

ABRIL 2004. ANULA ANTERIORES



3. En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho:

- a. A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el párrafo anterior, en las mismas condiciones.
- b. En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4. En Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 17 para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del Aprovechamiento Medio del sector.

5. En Suelo Urbanizable No Delimitado, los propietarios tendrán derecho:

- a. A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en las condiciones establecidas por el Suelo Rústico Común.
- b. A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgará los mismos derechos señalados para el Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada.

8.2.3 Deberes en Suelo Urbanizable.

1. En Suelo Urbanizable Delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, es decir:

- a. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento y dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
- c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

Sin embargo, los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

2. En Suelo Urbanizable No Delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las alineaciones establecidas para el Suelo Rústico, en sus mismas condiciones. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los que se definen para el Suelo Urbano No Consolidado.

8.2.4. Planeamiento de Desarrollo.

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que las Normas Urbanísticas delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

2. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos, y en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. El instrumento de planeamiento de desarrollo previsto para promover la transformación del Suelo Urbanizable Delimitado será el Plan Parcial (Art.46 de la Ley 5/99).

4. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

8.2.5. Usos y Obras Provisionales.

En el suelo urbanizable delimitado con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES SIERRA

autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por estas Normas Urbanísticas, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. (Art.19.3. de la Ley 5/99).

8.2.6. Ejecución del Suelo Urbanizable.

1. Tanto el Suelo Urbanizable Delimitado como el No Delimitado, se desarrollará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo y Gestión o a los que en su momento se delimiten.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 46 y concordantes de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable, integrando en todo caso a los sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación y ejecución conjunta.

8.2.7. Edificación en Suelo Urbanizable.

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad a aquellas otras de carácter provisional, que podrán ser autorizadas en las condiciones y con las garantías que se determinan en el Art.8.2.5. de estas Normas.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado sólo podrá autorizarse (previamente a la sectorización) los usos y construcciones previstas en el punto 8.2.5. anterior.

2. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que de acuerdo con lo señalado en los Arts. 40 y 41 del R.G. se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



b. 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.

En este caso se exigirá una fianza de acuerdo con lo establecido en el art. 40.1. del R.G.U.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en el Sector deberá incluir dentro del proyecto de ejecución la de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

8.2.8. Sostenibilidad y Protección del Medio Ambiente.

En relación con lo que a este respecto se señala en el Art.36 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, para un municipio como PALACIOS DE LA SIERRA, en los Sectores de Suelo Urbanizable no se podrá superar una densidad de 30 viviendas ó 5.000 m² construidos por Ha.

Así mismo y de acuerdo con lo dictado en la Ley 10/2002 (que modifica la Ley 5/99, anteriormente señalada), en los Suelos Urbanizables Delimitados de Uso Residencial deberá destinarse un 10 % de su Aprovechamiento Lucrativo Total a la ejecución de viviendas con algún régimen de protección.

En los sectores de Uso Industrial, la ocupación de la edificación no podrá superar dos tercios de la Superficie del Sector.

8.2.9. Sectores.

En la correspondiente documentación gráfica se señalan los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Delimitado y Suelo Urbanizable No Delimitado, determinándose sus características en las correspondientes Fichas que se adjuntan a continuación.

DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR U.R.B.I.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS**"ALTO DE LA PALOMERA"****1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.**

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO TOTAL(m ²)	VIV/H.A.
INDUSTRIAL	88.081	0,50	1	44.040	-

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,50 m²/m²

3. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO: 10 %

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN: A definir en el P.P.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

A definir en el P.P. s/ las condiciones de la Zona I (Industrial).

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE USO: A definir en el P.P.

Se señalan como Usos Compatibles los Dotacionales.

8. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA: A definir en el P.P.

9. CONDICIONES DE GESTIÓN:

El Sistema de Actuación será por Compensación. (Indicativo s/ Art. 74 Ley 5/99).

10. CONDICIONES GENERALES:

En todo caso se estará a las Condiciones Generales de Urbanización y de la Edificación (Capítulo V); Condiciones Generales de los Usos del Suelo (Capítulo VI) y Normas Particulares de Protección (Capítulo VII) de estas Normas Urbanísticas.



1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO TOTAL(m ²)	VIV/HA.
INDUSTRIAL	663.032	-	-	-----	-

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR:

A definir en su día en las condiciones para su ejecución, con un máximo de 0.50 m²/m² para cada Sector Delimitado.

3. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO: 10 %

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

A definir en su día en las condiciones para su ejecución.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

A definir en su día en las condiciones para su ejecución.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE USO: A definir en el P.P.

A definir en su día en las condiciones para su ejecución.

8. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA: A definir en el P.P.

A definir en su día en las condiciones para su ejecución.

9. CONDICIONES DE GESTIÓN:

A definir en su día en las condiciones para su ejecución.

10. CONDICIONES GENERALES:



8.3. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO

8.3.1. Definición y Clasificación.

1. En base a lo establecido en el Art.15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/99), que desarrolla lo establecido en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Modificación del punto 2 del artículo 9 de esta Ley, por Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio. Tendrán, por tanto (Ley 5/99), la condición de SUELO RÚSTICO, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluido los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifique la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los Planes de Clasificación donde se han señalado con el Código SR.

2. En el suelo rústico, en el ámbito del municipio de PALACIOS DE LA SIERRA se distinguen las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

- a. Suelo Rústico Común, constituido por los terrenos que no incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.
- b. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.



- c. Suelo Rústico con Protección Cultural, constituido por los terrenos ocupados por Yacimientos Arqueológicos o por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.
- d. Suelo Rústico con Protección Natural, constituido por los terrenos de alto valor ecológico y valorado como tal. En este sentido destacamos que han sido incluidos en el Plan de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, la denominada Sierra de la Demanda, parte del cual se comprende en el municipio de PALACIOS DE LA SIERRA y que comprende los Montes Públicos Nº 244 Campiña y Bañuelos, Nº 246 La Dehesa Bercolar, Nº 247 Humbrigüela y Abejón y Nº 613 Los Cubillejos. Asimismo, quedarán incluidos en esta categoría de suelo los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas o embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.
- e. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, constituido por las Vías Pecuarias y sus Márgenes que se señalan a continuación:

Cañada de las Eras Altas al Terrado, Cañada de la Cruz de los Carriles al Río Palancar, Cañada de Cantalaguna, Vereda y Cañada del Puente de Madera y Matasalores, Vereda de las Cuestas a la Terrada del Alto, Vereda del Camino de Moncalvillo, Colada del Caño a las Pilotas, Colada de la Penedilla.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

3. El Suelo Rústico se subdivide, por tanto, en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales de acuerdo con las categorías que se señalan en el párrafo anterior. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en la correspondiente documentación gráfica y responden a las Categorías de Suelo Rústico, anteriormente señaladas y que más adelante se detallan.

8.3.2. Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.

1. El Suelo Rústico estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada tipo de Regulación en función de su naturaleza y destino, en los puntos siguientes.

2. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes.

4. La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León regula en el Título I, Capítulo IV, el régimen aplicable al suelo rústico, estableciendo una serie de derechos y deberes comunes a las diferentes categorías de suelo rústico contemplados en esta Ley y que transcribimos a continuación:

Artículo 23. Derechos en Suelo Rústico:

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

Asimismo, en suelo rústico según el artículo 23.2 Ley 5/1999 podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento que se recoge en la Sección 3 y con las condiciones establecidas en la Ley para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e. Construcciones destinadas a vivienda familiar aislada y que no formen 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 que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de



DICIEMBRE 2.003. ANULA ANTERIORES

ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

4. Además, los propietarios de suelo clasificado como rústico, tendrán la obligación de cumplir una serie de deberes junto con los deberes de uso y conservación y adaptación al ambiente establecidos en los artículos 8 y 9 de la Ley 5/1999, que se refieren a todo tipo de suelo.

Artículo 24. Deberes y Limitaciones en Suelo Rústico:

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- a. Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b. Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

3. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

4. En suelo rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.



8.3.3. Categorías del Suelo Rústico:

1. En el municipio de PALACIOS DE LA SIERRA se distinguen las siguientes Categorías en Suelo Rústico:

- a. Suelo Rústico Común. (S.R.C.).
- b. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras. (S.R.P.I.).
- c. Suelo Rústico con Protección Cultural. (S.R.P.C.).
- d. Suelo Rústico con Protección Natural. (S.R.P.N.).
- e. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. (S.R.P.A.).

2. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

3. A continuación se establecen las condiciones generales y de parcelación, uso y edificación para cada uno de las diferentes Categorías de Suelo Rústico.

8.3.4. Suelo Rústico Común.

Para el Suelo Rústico Común, (señalado con el Código S.R.C. en la documentación gráfica correspondiente), comprendido entre los límites del Suelo Urbano y Urbanizable y el deslinde de los Montes de Utilidad Pública, se establecen las siguientes determinaciones:

8.3.4.1. Núcleo de Población.

A los efectos de lo prevenido en estas Normas y en lo referente a la formación del núcleo de población se estará a lo siguiente:

- a. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras permanentes concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, servicio o trabajo de una comunidad humana heterogénea, que libremente en ese lugar se asienta.

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



b. Son condiciones objetivas de carácter general, que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

- . La parcelación entendida como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes si en ella concurre alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.
- . El cambio del uso agrícola, forestal, ganadero, salvo en los casos de edificios relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.
- . La aparición de edificios en este Suelo, con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean estos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.
- . Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.
- . El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

c. Condiciones para la Formación de Núcleo de Población.

Se considerará núcleo de población a todo asentamiento que contenga dos o más edificios amenos de 200 m. entre sí o a 500 m. de cualquier punto del Suelo Urbano.

Así como también la edificación de más de dos viviendas familiares consecutivas con vial de acceso común en parcelas colindantes o enfrentadas.

d. Medidas para impedir la formación de Núcleo de Población.

En base al art. 23.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, no se podrán construir viviendas familiares en cualquier porción de suelo rústico si con ello existe la posibilidad de formación de núcleo de población.

No son aplicables las condiciones respecto de la formación de núcleo de población a las construcciones e instalaciones destinadas a las tareas agrícolas y las vinculadas a las obras públicas, si bien habrán de cumplir las condiciones que para cada una de ellas se fijan en estas Normas.



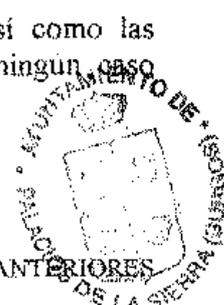
8.3.4.2. Condiciones Generales de Uso del Suelo Rústico Común.

En general, en el Suelo Rústico Común, se deberán mantener sus condiciones de uso agropecuario y forestal, prohibiéndose la alteración de los mismos, las agresiones al medio natural y todo tipo de obras y construcciones con excepción de las que más adelante se señalan y a las que serán de aplicación las correspondientes limitaciones.

8.3.4.3. Características de las construcciones a realizar en el Suelo Rústico Común.

1. Construcciones vinculadas al Uso Agropecuario.

- a. Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como desarrollo y servicio a las actividades agropecuarias, deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asienten, o estar vinculadas a la explotación ganadera.
- b. Se entenderá que una edificación desarrolla o está al servicio de una explotación agropecuaria, cuando:
 - Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse esta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.
 - Responda al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla.
 - Sin responder directamente al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.
 - Cuando la localización de la explotación ganadera, por su tamaño y condición no es posible en Suelo Urbano.
- c. Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue idéntico tratamiento que el que en la finca se produzca.
- d. Las edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso formarán Núcleo de Población.



ENERO 2 004. ANULA ANTERIORES

2. Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

- a. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública cuando:
 - . Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporalidad y estar incluidas dentro del proyecto de construcción de dicha obra.
 - . Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un periodo de vida.
 - . Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.
- b. Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y un periodo de vida será el de la ejecución, debiendo procederse después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.
- c. Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estas incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todos los casos:
 - . Justificar su necesaria ubicación en el Suelo Rústico.
 - . Justificar el hecho de no formar Núcleo de Población.
- d. Los edificios e instalaciones que sean precisas para garantizar un mejor funcionamiento de la obra pública deberán:
 - . Justificar su necesaria ubicación en el Suelo Rústico.
 - . Que su ubicación sea precisa para el funcionamiento de la obra pública.
 - . Que no forma Núcleo de Población.

3. Construcciones e Instalaciones de utilidad Pública o Interés Social.

- a. Con carácter de excepcionalidad, se permite en el Suelo Rústico Común la construcción de Edificios de UP o IS en base a su correspondiente clasificación obtenida por su legislación específica.
- b. Los edificios de UP o IS cuyo carácter viene dado por su legislación específica deberán, además de adecuarse al contenido de esta Norma:



- Justificar la necesidad de su emplazamiento en este Suelo.
 - Respetar las condiciones de aislamiento y morfología de la edificación.
 - En los casos de existir planeamiento Municipal, respetar las incompatibilidades de usos que para este Suelo dicho Planeamiento imponga.
- c. Los edificios cuya UP o IS no venga conferido por su legislación específica, además de adecuarse a lo indicado en el punto anterior deberán justificar dicha utilidad o interés.

Siendo las causas de declaración de UP o IS variables, las presentes Normas consideran como posible marco común para justificar dicha declaración las siguientes:

- que se resolviera un problema dotacional eliminando un déficit existente.
 - que se genere empleo estable.
 - que se solucione un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, aguas jurisdiccionales, espacio aéreo, etc.
 - que se controle, mejore o se posibilite el estudio del ambiente rural.
 - que se posibilite el uso y disfrute de la naturaleza.
- d. La necesidad de su emplazamiento en este suelo, en todos los casos, deberá ser justificada, sirviendo como marco para dicha justificación:
- La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones en núcleos de población.
 - que sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:
 - . Ser la razón básica de su emplazamiento.
 - . No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de áreas urbanas.
 - . Que las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc., que el lugar otorga sean de tal magnitud que obliguen a la ubicación de la edificación en este Suelo.



4. Construcciones Aisladas destinadas a vivienda familiar.

- a. Con carácter de excepcionalidad podrán autorizarse en el Suelo Rústico Común la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar.
- b. Pueden considerarse las siguientes situaciones:
 - . Que la edificación guarde relación con una explotación agropecuaria (vivienda del Agricultor o Ganadero).
 - . Que la edificación no guarde relación con una explotación agropecuaria, ya sea vivienda permanente o de temporada.
- c. En todo caso los edificios aislados destinados a vivienda familiar no vinculada al uso agropecuario a situar en Suelo Rústico Común deberán cumplir las condiciones que impidan la formación de Núcleo de Población.

8.3.4.4. Condiciones de emplazamiento de las construcciones a realizar en el Suelo Rústico Común.

Las edificaciones en Suelo Rústico Común tendrán el carácter de aisladas.

Los retranqueos serán en cada caso los que se determinan en el punto 8.2.4.9. siguiente.

Únicamente se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos (graneros, silos, etc) al edificio principal. En todos los demás casos, será obligado el cumplimiento del carácter de edificación aislada.

Las alteraciones del terreno, necesarias para la realización de las construcciones autorizadas, se repondrán en lo posible a su estado natural.

8.3.4.5. Condiciones Morfológicas y Tipológicas de las construcciones a realizar en el Suelo Rústico Común. (Área de Regulación Básica).

Por las presentes Normas se determina que los edificios que se proyecten en Suelo Rústico Común, no tendrán en ningún caso las características de las ubicadas en núcleos urbanos sino que deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asienten. En este sentido se considerará que una edificación es propia del Suelo Urbano cuando:

- a. Las viviendas no se desarrollen en tipología unifamiliar.

ENERO 2 004. ANULA ANTERIORES

- b. Las edificaciones superen una altura de dos plantas.
- c. Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a éstos.
- d. Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en las presentes Normas.
- e. Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural; en este sentido las edificaciones deberán:
 - . Resolver sus fachadas de forma que en ningún caso se dejen paredes que pudieran recordar medianerías.
 - . En las fachadas la proporción del hueco será, en todo caso, inferior a la de los macizos.
 - . Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán de fábrica para enfoscar y pintar en colores ocres de tonos claros, (arena); prohibiéndose cualquier otro tipo de material y acabado.
 - . Se prohíben en fachada todo tipo de vuelos.
 - . La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada, asimismo, en colores pardos de tonos suaves.
 - . Las cubiertas serán inclinadas a dos o cuatro aguas, con acabado de teja curva de color pardo rojiza, no permitiéndose ningún otro material de acabado.
 - . No se permite el quiebro de los faldones de cubierta, ni los petos o frontones.
 - . Los cerramiento de parcela serán de fábrica, (piedra natural o enfoscado y pintura), hasta una altura máxima de 80 cm., debiendo hasta una altura máxima de 1,80 m. continuar el cerramiento a base de espacios vegetales o arbolado.
 - . En todo caso, las construcciones autorizadas se situarán en lugares donde el impacto sea menor, en zonas bajas a media ladera y protegidas de vistas directas.
 - . En particular, las construcciones de Uso Agropecuario, tendrán una superficie máxima de 700 m², una altura máxima (de cornisa) de 4,50 m. La cubierta será asimismo inclinada a dos o cuatro aguas, sin petos ni frontones y con materiales de acabado en cubiertas y cerramientos no degradables, de colores ocres claros, rojizos o grises claros, prohibiéndose expresamente el fibrocemento como material de acabado.

8.3.4.6. Condiciones para las construcciones a realizar en el Suelo Rústico Común.

Comprende este tipo de Suelo los terrenos del término municipal de PALACIOS DE LA SIERRA así calificados, situados en el entorno del Casco Urbano, y que como tal se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación. (S.R.C.)

En este tipo de Suelo en general serán de aplicación las determinaciones de los puntos anteriores y las que se determinan a continuación:

1. Construcciones Vinculadas al Uso Agropecuario:

Parcela mínima: 1.500 m².

Ocupación: 50 % s/parcela con una altura máxima la edificación (altura de cornisa), de 5,50 m. y una superficie máxima construida de 750 m².

Retranqueos: 5,00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.

2. Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras públicas:

Parcela mínima: No se determina.

Ocupación: 10 % s/parcela con una altura máxima la edificación de 600 m. y una superficie máxima construida de 1.000 m².

Retranqueos: 6,00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino

3. Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social:

Parcela mínima: No se determina, fijándose en el correspondiente expediente de declaración (U.P. o I.S.).

Ocupación: 30 % s/parcela con una altura máxima de la edificación de 6,00 m.

Retranqueos: 6,00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

4. Edificios aislados destinados a vivienda familiar:

- Parcela mínima: 20.000 m².
- Ocupación: 2,00 % con una altura máxima de la edificación de 6,00 m. y una superficie construida máxima de 250 m² por cada parcela mínima vinculada.
- Retranqueos: 6,00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.

8.3.4.7. Edificaciones Existentes.

En el Suelo Rústico Común, se autoriza la rehabilitación de las construcciones existentes, o en su caso ampliación, de acuerdo con las determinaciones que para esta categoría de suelo se dictan y para los usos que en ella se autorizan.

8.3.5. Suelo Rústico de Protección

8.3.5.1. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. En el Suelo Rústico con Protección, se establecen en general las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal, caracterizados por los valores a los que se hace referencia en el Art.16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. El ámbito de aplicación del Suelo Rústico con Protección se señala en los planos con el Código S.R.P. y dentro de él se establecen las siguientes Categorías:

S.R.P.N.: Suelo Rústico con Protección Natural.

Comprende los Montes de Utilidad Pública (Nº 244 Campiña y Bañuelos, Nº 245 Dehesa-Bercolar, Nº 247 Humbrigtela y Abejón y Nº 613 Los Cubillejos), así como los Cursos de Agua y sus Márgenes y Ecosistemas Acuáticos, los que estarán afectados por la Legislación Sectorial que le sea de aplicación, además de lo dictado en estas Normas.

En este sentido se estará expresamente a lo que como Anexo I a este punto 8.3.5.1.2 se determina en relación con los Montes y los Ecosistemas Acuáticos.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

S.R.P.A.: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Comprende las Vías Pecuarias y sus Márgenes (Cañada de las Eras Altas al Terrado, Cañada de la Cruz de los Carriles al Río Palancar, Cañada de Cantalaguna, Vereda y Cañada del Puente de Madera y Matasalores, Vereda de las Cuestas a la Tenada del Alto, Vereda del Camino de Moncalvillo, Colada del Caño a las Pilotas, Colada de la Penedilla).

En este sentido se estará expresamente a lo que como Anexo II a este punto 8.3.5.1-2 se determina en relación con las Vías Pecuarias.

S.R.P.I.: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

Comprende las carreteras y sus márgenes en las áreas exteriores al S.R.P.N. (Legislación Sectorial).

S.R.P.C.: Suelo Rústico con Protección Cultural.

Comprende las áreas en las que se localizan Yacimientos Arqueológicos.

8.3.5.2. Condiciones de Edificación y Uso.

1. Para el Suelo Rústico con Protección

En los ámbitos comprendidos en el Suelo Rústico con Protección y sus diferentes categorías, anteriormente señaladas, únicamente se autoriza el mantenimiento y protección de las condiciones y los usos agropecuarios y forestales existentes, prohibiéndose todos los demás.

Asimismo, se prohíbe la realización de toda clase de edificación y construcciones, con excepción de las vinculadas al uso y mantenimiento de las obras públicas y las infraestructuras en el S.R.P.I.

En el ámbito del Suelo Rústico con Protección se estará a lo que cada una de sus Categorías (Suelo Rústico con Protección Natural, con Protección de Infraestructuras, con Protección Cultural) se determina en la Legislación Sectorial (de Protección) que le sea de aplicación, incluyendo la referente a los Montes Públicos.

2. Suelo Rústico con Protección Natural

En el Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.), además de lo señalado en el apartado anterior, y en el Anexo I (en relación a los Montes Públicos y Ecosistemas Acuáticos) se estará a lo siguiente:

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

a). *CON CARÁCTER GENERAL.*

a.1. *Usos Permitidos.*

Con carácter general se consideran usos o actividades "permitidos" los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección del Área de Regulación Especial y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables.

a.2. *Usos Prohibidos.*

Son usos o actividades "prohibidos" todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes:

- Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados, conforme a la Ley 81/68 de 30 de Junio de Incendios Forestales y Decreto 3769/72 de 23 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.
- Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio hidráulico.
- Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y de fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial.
- La acampada, excepto en las áreas específicamente autorizadas por la administración competente, en las condiciones por ella determinada.
- La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vegetales pertenecientes a alguna de las incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
- La utilización de motos todoterreno.
- La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre, salvo autorización de la Consejería de Medio Ambiente y previa tramitación de Evolución de Impacto Ambiental si ello fuera necesario conforme a la legislación sectorial.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

α.3. Usos Autorizables.

Se consideran usos o actividades "autorizables" todos aquellos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al Área de Regulación Especial, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.

Se consideran usos o actividades "autorizables", pero requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental en cada caso, aquellos contenidos en los Anexos en el Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2.000 de 6 de Octubre y Decreto Legislativo 1/2.000 de 18 de Mayo de Castilla y León.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

b). CON CARÁCTER ESPECÍFICO.

b.1. Dominio Público Hidráulico.

Para la realización de cualquier clase de vertidos, es necesaria la previa autorización del correspondiente Organismo de Cuenca.

Queda prohibida la utilización de los cursos de agua o de sus riberas para usos o actividades productivas, salvo que cuenten con el informe favorable del Organismo de Cuenca, y siempre y cuando preserven la calidad e integridad tanto de las aguas como de los márgenes.

El baño sólo estará permitido en los tramos señalados expresamente, pudiendo suprimirse cuando las necesidades de conservación así lo aconsejen.

En las actuaciones que supongan un recorte o modificación en la forma en que el agua circula por los cauces, se exigirá el mantenimiento de unos caudales mínimos ecológicos.

Se prohíbe el lavado de vehículos y enseres en aguas corrientes.

Se prohíbe la utilización en sus aguas de jabones, detergentes o derivados.

b.2. Tráfico Rodado.

Se prohíbe la circulación de vehículos, sea cual sea su tracción, fuera de pistas y caminos.

Se prohíbe la circulación y acceso de vehículos a motor por las pistas, vías y caminos que se señale al efecto.

Se exceptuará de ambas prohibiciones los vehículos utilizados en actividades agrosilvopastorales o en actividades de conservación y vigilancia del Área.

b.3. Vertederos.

Se prohíbe la instalación de almacenes de residuos tóxicos o peligrosos.

La ubicación de depósitos de residuos orgánicos (generalmente estiércol) deberá contar con la autorización previa de la Administración competente.

b.4. Actividades Extractivas.

Se autorizan únicamente en las Condiciones del apartado a.3. anterior.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

Queda prohibida la utilización de terrazas como método de preparación de suelo. En caso excepcional y como consecuencia de fuertes procesos erosivos, podrán ser autorizados previo informe favorable de la Administración competente.

b.5. Vegetación.

Las actuaciones de restauración de la vegetación arbórea o arbustiva deberán efectuarse procurando mantener la diversidad natural tanto específica como estructural (permanencia de distintas edades, estratos arbustivos, etc.).

Los aprovechamientos forestales y las labores selvícolas tenderán en la medida de lo posible, a realizarse en los momentos de parada vegetativa.

Los restos de estas labores se tenderán a ser recogidos y/o destruidos o triturados antes del inicio del periodo vegetativo.

Los aprovechamientos forestales a realizar, deberán ser autorizados por la Administración competente.

La quema de vegetación como forma de manejo con fines agrícolas, ganaderos o forestales requerirá la autorización expresa de la Administración competente.

Los aprovechamientos forestales y las prácticas selvícolas que se realicen deberán estar recogidas en el correspondiente plan dasocrítico, que requerirá información favorable de la Administración competente.

En las zonas de ribera, no están permitidos los aprovechamientos maderables, ni de leñas, pudiéndose realizar únicamente tratamientos destinados a la gestión selvícola, cuya planificación requerirá información favorable de la Administración competente.

b.6. Fauna.

Cualquier actuación que requiera el manejo directo de Especies Catalogadas, requerirá el informe favorable previo por parte de la Administración competente y se adecuará, en su caso, a los Planes de Recuperación, o Manejo vigentes.

Se prohíbe la colocación de cipos, lazos, reclamos, redes u objetos o artefactos similares, salvo con fines de investigación y gestión, previo informe favorable de la Administración competente.

Cualquier proyecto de reintroducción de especies desaparecidas se ajustará a los Planes de Conservación de carácter autonómico o estatal.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

b.7. Ganadería y Agricultura.

Para el control de los aprovechamientos ganaderos, y lograr su compatibilidad con la conservación del medio natural, evitando situaciones de sobreexplotación de los recursos, la Administración competente podrá obligar a la colocación de un dispositivo identificativo sobre los animales u otros mecanismos de control.

La Administración competente podrá obligar a adecuar la carga ganadera a lo dispuesto en su correspondiente Proyecto de Ordenación Ganadera.

b.8. Paisaje.

No se permitirá ninguna actuación que introduzca elementos artificiales de carácter permanente que limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas, exceptuando aquellos casos en los que el impacto sea el mínimo posible y la acción tenga interés general.

No se permite la colocación de publicidad, excepto la señalización viaria y aquella que sea contemplada en el Programa de Uso Público, y trate de señalar cualquier protección o actividad del Área.

Queda prohibido realizar inscripciones, señales, signos y dibujos en piedras, árboles o cualquier elemento del medio natural o histórico-cultural.

Cualquier actividad que suponga una transformación en los usos del suelo para una superficie mayor a 5 Has. deberá contar, para su autorización, con la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental y el informe favorable de la Administración competente.

b.9. Urbanización y Edificación.

Se prohíbe la realización de urbanizaciones.

No se permitirá la realización de nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido supongan una alteración manifiesta del paisaje o de las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren de forma ostentosa la fisonomía arquitectónica tradicional.

Sólo podrán autorizarse por la Administración competente construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos, forestal, ganadero, cinegético..., que guarden relación con la naturaleza y destino del Área, y que, en ningún caso, podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta sea de carácter temporal.

Igualmente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación del Área o construcciones para su vigilancia o mantenimiento.

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



b.10. Pistas, Caminos y Carreteras.

Se prohíbe la construcción de carreteras, pistas y caminos, sin la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental, si ello fuera necesario conforme al Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de Octubre y Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo de Castilla y León.

El acondicionamiento de las existentes se hará con criterios restrictivos en cuanto a que pueda generar un incremento en la demanda de uso.

b.11. Comunicaciones.

La instalación de tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, así como las conducciones o tuberías no enterradas, requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

b.12. Patrimonio Histórico-Artístico.

Se prohíbe la realización de cualquier actuación que ocasione la destrucción o deterioro del Patrimonio Histórico-Artístico.

No se permite la recolección, extracción o alteración de cualquier objeto arqueológico.

b.13. Uso Deportivo.

Se prohíbe la realización de pruebas deportivas con vehículos motorizados (rallies, motocross, etc.).

La realización de otras competiciones deportivas deberá contar con la autorización de la Administración competente.

Queda prohibido sobrevolar el territorio del Espacio Natural a alturas inferiores a 1000 m. sobre la cota vertical del terreno, salvo por razones de salvamento, seguridad o gestión.

b.14. Maniobras Militares.

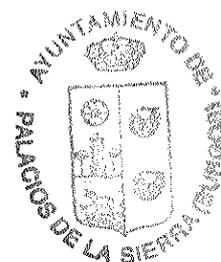
Se prohíbe la realización de todo tipo de maniobras militares en las que intervengan vehículos acorazados, o con utilización de fuego real, salvo los supuestos contemplados

ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES



en la Ley Orgánica 4/1981, de 4 de Julio, que regula los estados de alarma, excepción y sitio.

No podrán instalarse campos de tiro militares en el ámbito espacial del Suelo Rústico con Protección.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

ANEXO I AL PUNTO 8.3.5.1-2.
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL



ENERO 2.004

ANEXO I AL PUNTO 8.3.5.1-2.

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

Además de lo dictado en dicho punto 8.3.5.1-2 y en relación con los Montes Públicos y los Ecosistemas Acuáticos, se estará a lo siguiente:

MONTES.

Legislación aplicable:

- . Ley de Montes de 8 de Junio de 1957 (LM).
- . Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes (RM).
- . Ley 5/1977 de Fomento de la Producción Forestal.
- . Ley de 10 de marzo de 1941 del Patrimonio Forestal del Estado.
- . Ley 81/1968 de 30 de junio de Incendios Forestales.
- . Decreto 3769/1972 de 23 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

Concepto de Monte:

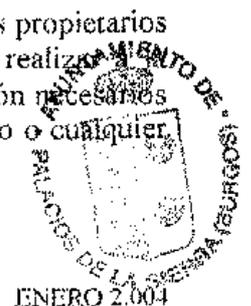
Se entiende por monte o terreno forestal la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo o fueren objeto del mismo (Artº 1 LM).

Principio de uso sostenible:

El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora (Artº 202 RM). Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arborescencia y las roturaciones de terrenos forestales.

Trabajos de defensa del suelo y de la vegetación:

Conforme al artº 24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deberán realizar o permitir realizar la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación al medio ambiente.



Categoría urbanística:

Se clasificarán, dentro de la clase "Suelo Rústico" en la categoría "Suelo Rústico con Protección Natural" de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría "Montes".

Montes de Utilidad Pública:

Conforme a la Ley 8/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), los Montes Catalogados de Utilidad Pública, forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como "Zonas Naturales de Interés Especial".

ECOSISTEMAS ACUÁTICOS.

Legislación:

- . Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- . Ley de Aguas.
- . Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Principios generales:

Se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como jurisdiccional. (Artº 3 LPEA).

Concepto:

Conforme al Artº 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Normativa de materia de Aguas se entenderá:

"Los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los márgenes, entendiéndose por cauce, ribera y margen aquéllos términos contenidos en los Artº 4 y 6 de la Ley 6/1985 de 2 de Agosto, de Aguas".



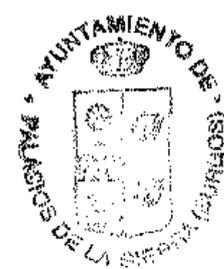
ENERO 2.004

Categoría Urbanística:

Se clasificarán, dentro de la clase "Suelo Rústico" en la categoría "Suelo Rústico con Protección Natural" de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría "Ecosistemas Acuáticos".



ENERO 2.004



ANEXO II AL PUNTO 8.3.5.1-2

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA

ENERO 2.004

ANEXO II AL PUNTO 8.3.5.1-2.

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

Además de lo dictado en dicho punto 7.3.5.1-2 y en relación con las Vías Pecuarias se estará a lo siguiente:

VÍAS PECUARIAS.

Legislación Aplicable:

Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (LVP).

Concepto:

Se entiende por vías pecuarias (VP) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Asimismo las VP podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero (Artº 1 LVP).

Naturaleza Jurídica:

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables (Artº 2 LVP).

Usos compatibles (Artº 16 LVP):

Son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero (por ejemplo las comunicaciones rurales).

Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito ganadero.

Usos complementarios (Artº 17 LVP):

Se consideran como tales:

Paseo, práctica del senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.



ENERO 2.004. ANULA ANTERIORES

Cierres:

Conforme al Artº 24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias.

Ocupaciones:

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios. No podrá exceder de 10 años (Artº 14 LVP).

Categoría Urbanística:

Se clasificarán, dentro de la clase "Suelo Rústico" en la categoría "Suelo Rústico con Protección Agropecuaria" conforme al Artº 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, como subcategoría "Vías Pecuarias".



ENERO 2.004