

Doc 33

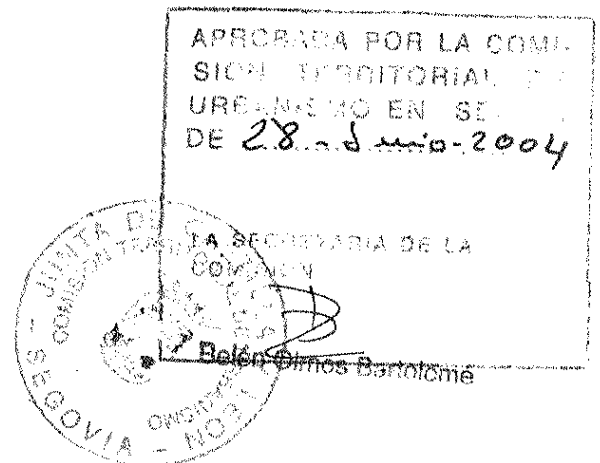
CTU.
Texto refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04
Fuenterrebollo
30-04-04

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE

FUENTERREBOLLO

ABRIL 2.004

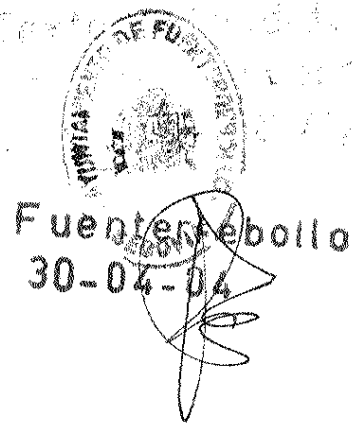
6ª FASE: TEXTO REFUNDIDO PARA
APROBACION DEFINITIVA



ARQUITECTA REDACTORA:
MARINA OJEDA JIMENEZ

PRIMERA PARTE. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Análisis y diagnóstico
- 2.- Criterios y objetivos generales
- 3.- Estructura general del territorio
- 4.- Clasificación del suelo
- 5.- Suelo urbano
- 6.- Suelo Rústico
- 7.- Suelo urbanizable
- 8.- Evaluación económica orientativa



SEGUNDA PARTE. NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

- Artículo 1. Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación
- Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación
- Artículo 3. Efectos, publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad
- Artículo 4. Normas de interpretación
- Artículo 5. Contenido documental



CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO Y CLASIFICACION DEL SUELO

- Artículo 6. Clasificación
 - 6.1. Clasificación general del término
 - 6.2. Estructura orgánica del territorio
- Artículo 7. Generalidades del régimen urbanístico del suelo
 - 7.1. Edificaciones existentes que queden fuera de ordenación
 - 7.2. Delimitación del derecho de propiedad
 - 7.3. Deberes de uso y conservación
 - 7.4. Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo
 - 7.5. Incorporación patrimonial del contenido urbanístico de la propiedad
 - 7.6. El derecho de la propiedad no ejecutada

CAPITULO 3. DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION

- Artículo 8. Condiciones generales para el desarrollo
 - 8.1. Tipos de planes y proyectos
- Artículo 9. Planes Especiales
 - 9.1. Objeto y clasificación
 - 9.2. Contenido
 - 9.3. Tramitación y aprobación
- Artículo 10. Planes Parciales
 - 10.1. Objeto y características
 - 10.2. Contenido
 - 10.3. Tramitación y aprobación
- Artículo 11. Estudios de Detalle
 - 11.1. Objeto y características
 - 11.2. Contenido
 - 11.3. Tramitación y aprobación
- Artículo 12. Proyectos de Urbanización
 - 12.1. Objeto
 - 12.2. Contenido
 - 12.3. Tramitación y aprobación

- Artículo 13. Proyectos de Reparcelación
13.1. Objeto
13.2. Contenido
Artículo 14. Proyectos de Parcelación
14.1. Objeto
14.2. Tramitación y aprobación
Artículo 15. Proyectos de Obras

CAPITULO 4. GESTION URBANISTICA

- Artículo 16. Actuaciones Aisladas
16.1. Objeto
16.2. Gestión
Artículo 17. Actuaciones Integradas
Artículo 18. Unidades de Actuación
Artículo 19. Proyectos de Actuación
19.1. Contenido
19.2. Elaboración y aprobación
19.3. Efectos
Artículo 20. Sistemas de Actuación
20.1. Sistema de concierto
20.2. Sistema de compensación
20.3. Sistema de cooperación
20.4. Sistema de concurrencia
20.5. Sistema de expropiación
Artículo 21. Formas complementarias de gestión
21.1. Ocupación directa
21.2. Convenios urbanísticos
21.3. Proyectos de urbanización

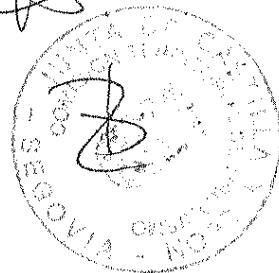
CAPITULO 5. LICENCIAS Y OTRAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS

- Artículo 22. Actos sujetos a licencias
22.1. Actos sujetos a licencias
22.2. Régimen
22.3. Documentación
22.4. Procedimiento
22.5. Deficiencias
22.6. Plazos y caducidad
22.7. Efectos
22.8. Obligaciones del titular
22.9. Bonificaciones sobre las licencias
Artículo 23. Otras Acciones Administrativas
23.1. Primera ocupación
23.2. Cambio de uso
23.3. Devolución de depósitos y cancelación de avales
23.4. Cédula urbanística
23.5. Alineación oficial
Artículo 24. Ordenes de Ejecución
Artículo 25. Estado Ruinoso

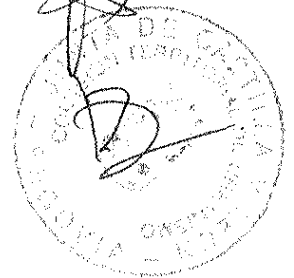
CAPITULO 6. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

- Artículo 26. Condiciones que afectan a los ámbitos. Definiciones
26.1. Ambito

AYUNTAMIENTO DE FUENTERRABOLLO
Fuenterrabollo
30-04-14



Texto Revisado
conforme acuerdo
Comisión 23/1/04
Fuente Rebollo
30-04-04



- 26.2. Aprovechamiento
- 26.3. Densidad residencial
- 26.4. Alineaciones oficiales
- 26.5. Ancho de calle
- 26.6. Rasantes oficiales
- Artículo 27. Condiciones que afectan a la parcela. Definiciones
 - 27.1. Parcela edificable
 - 27.2. Frente de parcela
 - 27.3. Fondo de parcela
 - 27.4. Espacios libres privados
 - 27.5. Espacios libres públicos
 - 27.6. Solar
 - 27.7. Manzana edificable
- Artículo 28. Condiciones que afectan a las construcciones. Definiciones
 - 28.1. Retranqueo de fachada
 - 28.2. Retranqueo a linderos
 - 28.3. Ocupación máxima
 - 28.4. Fondo máximo edificable
 - 28.5. Edificabilidad
 - 28.6. Superficie máxima edificable
 - 28.7. Altura máxima de la edificación
 - 28.8. Altura de la edificación
 - 28.9. Altura libre
 - 28.10. Altura máxima de cornisa
 - 28.11. Altura máxima de cumbrera
 - 28.12. Número de plantas
 - 28.13. Sótano
 - 28.14. Semisótano
- Artículo 29. Condiciones de habitabilidad en las edificaciones
 - 29.1. Dependencias habitables
 - 29.2. Escaleras
 - 29.3. Usos en sótano, semisótano y bajocubierta
 - 29.4. Basuras
 - 29.5. Patios de iluminación
 - 29.6. Cerramientos exteriores
 - 29.7. Conductos de ventilación
 - 29.8. Humos, olores y residuos
 - 29.9. Ruidos
 - 29.10. Riesgo de inundación y humedades
 - 29.11. Normativa de rango superior

CAPITULO 7. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

- Artículo 30. Uso Residencial
 - 30.1. Condiciones de superficies y dimensiones mínimas
 - 30.2. Condiciones de ventilación e iluminación
 - 30.3. Condiciones de instalaciones
 - 30.4. Condiciones de humos y gases
 - 30.5. Condiciones de aparcamiento
- Artículo 31. Uso Servicios Terciarios
 - 31.1. Condiciones de habitabilidad e higiene
 - 31.2. Condiciones de los espacios públicos
 - 31.3. Condiciones de los servicios higiénicos

- 31.4. Condiciones de aparcamiento
- Artículo 32. Uso Industria Manufacturera
 - 32.1. Condiciones de habitabilidad e higiene
- Artículo 33. Uso Garaje
 - 33.1. Condiciones
- Artículo 34. Uso Dotacional
 - 34.1. Condiciones de habitabilidad e higiene
 - 34.2. Condiciones de los espacios dotacionales
 - 34.3. Condiciones específicas de la clase Deportivo
- Artículo 35. Uso Explotación Agropecuaria
 - 35.1. Condiciones de habitabilidad e higiene
- Artículo 36. Uso Viales
 - 36.1. Condiciones específicas
- Artículo 37. Infraestructuras
- Artículo 38. Protección de las Infraestructuras

Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04
Fuente: ebo. lo
30-04-04



CAPITULO 8. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 39. Red viaria en Suelo Urbano
 - 39.1. Anchura
 - 39.2. Materiales
 - 39.3. Vados permanentes
 - 39.4. Canalizaciones de infraestructuras
 - 39.5. Alumbrado público
 - 39.6. Alcorques
- Artículo 40. Red de caminos y carreteras en Suelo Rústico
 - 40.1. Carreteras
 - 40.2. Caminos
- Artículo 41. Espacios libres y zonas verdes
- Artículo 42. Espacios libres en parcelas de equipamientos

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

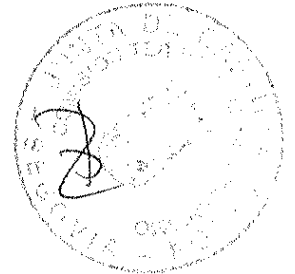
- Artículo 43. Protección del medio
 - 43.1. Vertidos Sólidos
 - 43.2. Vertidos líquidos
 - 43.3. Vertidos gaseosos. Emisiones
 - 43.4. Contaminación acústica
 - 43.5. Protección contra incendios
 - 43.6. Desarrollo de actividades
- Artículo 44. Protección del paisaje y de la escena urbana
- Artículo 45. Protección del patrimonio edificado

CAPITULO 10. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

- Artículo 46. Derechos en suelo urbano
- Artículo 47. Obligaciones en suelo urbano
 - 47.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes
 - 47.2. Condiciones para su desarrollo
- Artículo 48. Actuaciones aisladas
- Artículo 49. Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación
- Artículo 50. Actuaciones directas
 - 50.1 Condiciones particulares Zona Casco Consolidado
 - 50.1.1. Parcela edificable
 - 50.1.2. Alineaciones y retranqueos

- 50.1.3. Altura
- 50.1.4. Índices ocupación y fondo máximos
- 50.1.5. Tipologías edificatorias
- 50.1.6. Espacios libres de parcela
- 50.1.7. Usos
- 50.1.8. Condiciones estéticas y ambientales
- 50.1.9. Condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad
- 50.1.10. Estudio de Detalle
- 50.2. Zona especial Barrio del Carmen
 - 50.2.1. Parcela edificable
 - 50.2.2. Tipología edificatoria
 - 50.2.3. Altura
 - 50.2.4. Alineaciones, retranqueos y fondo edificable
 - 50.2.5. Índice de ocupación máxima
 - 50.2.6. Espacios libres de parcela
 - 50.2.7. Usos
 - 50.2.8. Condiciones estéticas y ambientales
 - 50.2.9. Condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad
- 50.3. Condiciones particulares Zona Residencial U. de A. 8
- 50.4. Condiciones particulares Zona Residencial Unifamiliar
 - 50.4.1. Parcela mínima
 - 50.4.2. Tipologías
 - 50.4.3. Condiciones de parcelación
 - 50.4.4. Alineaciones y retranqueo
 - 50.4.5. Volumen: edificabilidad, altura y ocupación
 - 50.4.6. Espacios libres de parcela
 - 50.4.7. Usos
 - 50.4.8. Condiciones estéticas y ambientales
 - 50.4.9. Condiciones de higiene y seguridad
- 50.5. Condiciones particulares Zonas Verdes
 - 50.5.1. Parcelación
 - 50.5.2. Elementos permitidos
 - 50.5.3. Usos
- 50.6. Condiciones particulares Zona Agropecuaria
 - 50.6.1. Parcelación
 - 50.6.2. Alineaciones y retranqueos
 - 50.6.3. Volumen: edificabilidad, altura y ocupación
 - 50.6.4. Usos
 - 50.6.5. Condiciones de higiene, salubridad y habitabilidad
 - 50.6.6. Condiciones estéticas
 - 50.6.7. Espacios libres de parcela
- 50.7. Condiciones particulares Zona Industrial
 - 50.7.1. Parcela edificable
 - 50.7.2. Alineaciones y retranqueos
 - 50.7.3. Altura
 - 50.7.4. Índice de ocupación máxima
 - 50.7.5. Edificabilidad
 - 50.7.6. Tipología edificatoria
 - 50.7.7. Espacios libres de parcela
 - 50.7.8. Usos
 - 50.7.9. Condiciones estéticas y ambientales
 - 50.7.10. Condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene

Texto Revisado
conforme acuerdo
Comisión de Planeación
Fuentes 2011/04
30-04-04

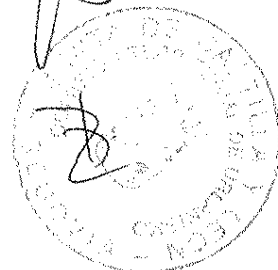


- 50.8. Condiciones particulares Zona Dotaciones
 - 50.8.1. Parcela edificable
 - 50.8.2. Alineaciones y retranqueos
 - 50.8.3. Edificabilidad
 - 50.8.4. Altura
 - 50.8.5. Índice de ocupación máxima
 - 50.8.6. Tipología edificatoria
 - 50.8.7. Espacios libres de parcela
 - 50.8.8. Usos
 - 50.8.9. Condiciones estéticas
- 50.9. Condiciones particulares Zona Red Viaria
 - 59.1.1. Elementos permitidos
 - 59.1.2. Usos

Carta F. Fuente F. Fuente
F. Fuente F. Fuente
F. Fuente F. Fuente

Fuente F. Fuente

30-08-2017



CAPITULO 11. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 51. Derechos en suelo urbanizable
- Artículo 52. Obligaciones en suelo urbanizable
 - 52.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes
- Artículo 53. Condiciones para su desarrollo

CAPITULO 12. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO

- Artículo 54. Derechos en suelo rústico
- Artículo 55. Obligaciones en suelo rústico
- Artículo 56. Régimen General
 - 56.1. Categorías
 - 56.2. Infraestructuras y Sistemas Generales
 - 56.3. Limitaciones
 - 56.4. Planeamiento de desarrollo
- Artículo 57. Tipos de Usos
 - 57.1. Normales
 - 57.2. Permitidos
 - 57.3. Autorizables
 - 57.4. Compatibles
 - 57.5. Prohibidos
- Artículo 58. Usos en Suelo Rústico Común
- Artículo 59. Usos en Suelo Rústico de Entorno Urbano
- Artículo 60. Usos en Suelo Rústico con Protección (de infraestructuras, cultural, natural forestal, natural lagunas y natural vías pecuarias)
- Artículo 61. Autorizaciones de usos
 - 61.1. Documentación para la solicitud de parcelación rústica
 - 61.2. Documentación y tramitación para la solicitud de construcción o instalación de usos permitidos
 - 61.3. Documentación y tramitación para la solicitud de construcción o instalación de usos autorizables
 - 61.4. Documentación y tramitación para la solicitud de construcción o instalación en Suelo Rústico Especialmente Protegido
- Artículo 62. Parcelaciones Rústicas
- Artículo 63. Cerramientos de parcela
- Artículo 64. Núcleo de población
- Artículo 65. Condiciones de la edificación
 - 65.1. Ubicación
 - 65.2. Altura

Texto Refundido
conforme Acuerdo
Comisión 27/1/04

Fuente Rebollo

30-04-04

- 65.3. Retranqueos
- 65.4. Ocupación
- 65.5. Adaptación al medio
- 65.6. Condiciones higiénicas
- 65.7. Edificaciones para el ocio, acampada y actividades lúdicas y culturales
- 65.8. Edificaciones de servicio de obras públicas
- 65.9. Edificaciones para actividades de utilidad pública e interés social

TERCERA PARTE. NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO 13. ELEMENTOS DE INTERES ARQUEOLÓGICO

- Artículo 66. Ambito de aplicación. Listado
- Artículo 67. Base legal
- Artículo 68. Criterios de intervención
 - 68.1. Yacimientos arqueológicos catalogados
 - 68.2. Seguimientos arqueológicos

CAPITULO 14. ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO. CATALOGO

- Artículo 69. Objeto, contenido, efectos y listado
- Artículo 70. Tipos de protección: Integral, estructural y ambiental
 - 70.1. Integral
 - 70.2. Estructural
 - 70.3. Ambiental
 - 70.4. De elemento
- Artículo 71. Conservación del patrimonio catalogado
- Artículo 72. Modificaciones del catálogo
 - 72.1. Tramitación para la inclusión
 - 72.2. Tramitación para la exclusión
 - 72.3. Modificación del grado de protección

ANEXO

- FICHAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
U. de A. (1 a 7)
- FICHAS SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN DETALLAR
Sectores (1 a 13)
- FICHAS CATALOGO ARQUEOLOGICO
Yacimientos Catalogados (1 a 7)
- FICHAS CATALOGO HISTORICO-ARTISTICO
Elementos Catalogados (1 a 20)

PRIMERA PARTE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Análisis y diagnóstico de la información urbanística anterior.

De los datos aportados anteriormente (Memoria Informativa y Planos de Información) se puede leer que, aunque la población se mantiene, va envejeciendo, siguiendo la evolución general del país. Las personas cuando se jubilan y vienen a residir al pueblo, por temporadas o definitivamente, intentan acomodarse a las necesidades actuales ya sea demoliendo edificaciones antiguas y sustituyéndolas por modernas o levantando nuevas construcciones en solares de su propiedad. Esta labor edificatoria es la que mantiene el sector de la construcción y da auge a la segunda residencia, de temporada o estacional.

La corporación municipal se decanta por la ampliación del borde del casco urbano porque piensa que existe presión urbanística sobre él, y que, al aumentar la oferta de suelo urbano y urbanizable podría darse la posibilidad de una mayor actividad constructora que dinamizara el sector y evitara posibles infracciones urbanísticas.

El limitado nivel de actividad inmobiliaria del municipio obliga a la adopción de una solución de continuidad en la configuración de la estructura urbana que, al mismo tiempo, sea consecuente con los objetivos de conservación de la imagen urbana y la protección de los medios de vida autóctonos. Así mismo, se tratará de complacer las aspiraciones de nuevo suelo que se tiene por parte del Ayuntamiento.

La configuración del trazado viario, clara y sencilla, consecuencia de la topografía plana en la que se asienta, se debe mantener intacta con el objetivo de no crear situaciones "fuera de ordenación", facilitando, a la vez, el cumplimiento del objetivo que habla de mantener las características formales de un municipio cuyo conjunto urbano, tiene una imagen agradable.

Debido a la numerosa existencia de lagunas y a la extensión de la masa forestal, se debe pensar en la posibilidad de la conservación, en su preservación mediante la protección, con la creación de algún Plan o Zona de Protección Natural. Se prohibiría la desecación de las lagunas, los vertidos sólidos o líquidos (u otras sustancias) que supongan peligro de contaminación o degradación del entorno. Se requeriría autorización para cualquier actividad de aprovechamiento de los recursos naturales de la zona húmeda y del entorno.

El vertido directo al terreno de la red municipal de saneamiento se mantendrá, aumentando con filtros verdes su intensidad de limpieza.

2.- Criterios y objetivos generales.

La redacción de estas Normas Urbanísticas Municipales de Fuentes de Segovia, proviene de una aspiración municipal motivada por:

- la falta de adecuación del planeamiento existente con la realidad urbana del término por su generalidad, ya que son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia.

- la falta de suelo urbano y de suelo urbanizable, por la ausencia de desarrollos previstos en ellas.

- la necesidad de establecer grados de protección específicos en Suelo Rústico.

La ordenación urbana es imprescindible cuando la sociedad avanza hacia una meta de mayor bienestar, de mayores posibilidades de realización individual y colectiva, porque resulta ser la actividad que se encarga de ordenar los espacios de todo tipo para que la humanidad, a escala global, o una comunidad, a escala restringida, despliegue en el espacio las actividades necesarias que producen su propio desarrollo y provoquen su realización y bienestar. La ordenación urbana, así concebida, es un objetivo de cuya consecución no se puede prescindir.

Mediante la figura de las Normas Urbanísticas Municipales, por sus peculiares características técnicas y por su propia esencia motivacional, se ordenan aquellas áreas del territorio nacional que carezcan de grandes problemas urbanísticos en su desarrollo y cuya

estructura urbana es la tradicional, con viviendas en edificación unifamiliar que normalmente dos plantas y como máximo y excepcionalmente las tres plantas.

Entendidas como instrumento de Ordenación Urbana, sus fines específicos se dirigirán fundamentalmente a la protección de la naturaleza, a la protección del medio y a la ordenación urbana del núcleo rural.

De lo que se trata, pues, al establecer estas Normas del planeamiento, es de procurar la ordenación urbana en este municipio que, sin tener grandes problemas en su desarrollo urbano, puede, sin embargo, sufrir profundas transformaciones en su ser urbano, si se rompieran o incumplieran algunas de las propiedades que a lo largo de los tiempos se dio en él, es decir, la "invariencia morfogenética", por la cual el núcleo se desarrollaba lentamente, produciendo sus propias estructuras urbanas orgánicas, acordes con su propio ser, y renovaban su equipo de residencia e introducían sus necesidades de dotaciones y servicios comunitarios, conservando en sus edificaciones los invariantes castizos de su localidad, que surgían de manera espontánea como manifestación formal de las verdades inmanentes y permanentes del pueblo.

El fin de la planificación es:

- conseguir la mejora de las condiciones de vida del conjunto de la población
- adecuar el sistema urbano a un máximo desarrollo de los factores productivos en un marco económico colectivamente aceptado,
- redistribuir de manera más equilibrada los contingentes demográficos y las actividades productivas,
- evitar la dispersión y sobredimensionamiento del planeamiento respecto de las necesidades reales de la expansión urbana,
- mantener y favorecer el carácter público del espacio urbano, su infraestructura y su equipamiento,
- proteger el medio natural y el patrimonio cultural inmobiliario.

Se trata de adoptar un conjunto de medidas que frenen el deterioro del medio, que intenten garantizar la perfecta adecuación del uso vocacional del territorio con su uso real y que regulen el proceso de transformación y adecuación del futuro crecimiento urbano.

Los principales objetivos que se han perseguido son:

1º. Lograr una estructura urbana completa mediante una nueva delimitación del suelo urbano, con la integración de las edificaciones (residenciales, agrícolas, ganaderas, industriales, etc.) que se han ido ejecutando sin adecuarse totalmente a la legalidad y, siendo realistas en la clasificación de suelo como urbano.

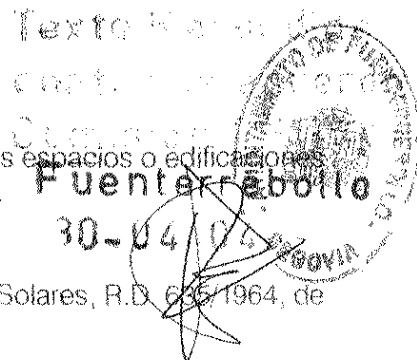
2º. Conservación de la actual imagen urbana del pueblo, con especial hincapié en el empleo de materiales y técnicas tradicionales, para que pueda seguir existiendo una profunda identificación entre el pueblo y sus habitantes, salvaguardando los elementos con algún interés específico de cualquier uso indebido o no adecuado.

3º. Fijar áreas para el futuro crecimiento urbano (residencial, industrial, etc.) incluyendo nuevas infraestructuras, de dimensiones razonables y con gestión viable, que prevea las cesiones pertinentes y no obstaculice el desarrollo

4º. Crear la protección adecuada sobre el suelo rústico, por sus peculiares características y condiciones ambientales de interés, estableciendo los mecanismos ineludibles para evitar su deterioro o agotamiento; así como proteger el aire y las aguas superficiales y subterráneas de cualquier tipo de contaminación.

5º. Establecer los mecanismos de gestión adecuados para que en las áreas de nuevos desarrollos de propiedad particular, los costes de urbanización recaigan sobre los promotores de ese suelo y no sobre el Ayuntamiento.

6º. Definir unas ordenanzas claras, detalladas y precisas que posibiliten la menor discrecionalidad posible en la concesión de licencias, pero con la flexibilidad suficiente para adaptarse a la casuística existente.



7º. Mantener el dominio público y el uso colectivo sobre aquellos espacios o edificaciones que actualmente lo sean e intentar incrementar su número y superficie.

La Normativa Aplicable para la redacción de estas Normas es:

- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, R.D. 635/1964, de 5 de marzo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Artículo 38 de la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, sobre Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 223/1999, por el que se aprueba la tabla de preceptos aplicables de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables con relación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

3. - Estructura general del territorio: infraestructuras y sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario.

El término municipal de Fuenterrabollo está estructurado por la carretera que lo cruza de Norte a Sur, la C-603 que une Segovia con Aranda de Duero, y por los caminos que conforman una red casi radial, cuyo centro es el núcleo urbano. Son vías que conducen a parajes del término municipal y de carácter local; se trata del camino a Burgomillodo, del camino de La Hoz, del camino de La Molinilla, del camino de La Tejera, de la carretera a Sebúcor, del camino del Lomo, y del camino de La Fuente del Olmo.

En las infraestructuras afectadas por el planeamiento se prevé:

. Red Viaria. Se mantiene la existente y en las nuevas zonas de actuación (ampliación de suelo urbano y en suelo urbanizable) la nueva red formará una trama prolongación de ella.

. Abastecimiento de Agua. Se considera justa la capacidad del depósito existente para las necesidades futuras.

. Saneamiento. Se garantizará la capacidad de la red existente, ampliándose en caso de no ser útil.

. Suministro de Energía Eléctrica. La posible ampliación de la red corresponde a la empresa suministradora que elegirá la ubicación de los centros de transformación de conformidad con las condiciones establecidas por estas Normas. Se ejecutará el nuevo trazado en redes subterráneas.

Las zonas verdes existentes de parques y jardines se verán ampliadas con los espacios cedidos en nuevas zonas de actuación de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Con el desarrollo del planeamiento, la superficie para equipamiento deportivo quedará agrupada en una misma zona, incluyendo las instalaciones ya creadas.

El resto de los equipamientos, aun sin determinar, ocuparán, como queda reflejado en planos, el solar adosado a las escuelas y la zona que incluye Los lavaderos de La Ermita.

Estas reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas marcadas en el art. 44.1. de L.U.C. y L. se consideran suficientes para la capacidad de acogida prevista.

Así mismo, en las unidades de actuación, se hará la previsión de suelo, conforme al art. 44.3. de L.U.C. y L., para espacios libres públicos, equipamientos y plazas de aparcamiento.

4. - Clasificación del suelo: régimen urbanístico y justificación de la división del territorio en suelo urbano o rústico.

En orden al establecimiento de un régimen urbanístico diferenciado para su adecuado tratamiento territorial y urbano, se han definido tres clases de suelo, que aparecen delimitadas en los planos correspondientes:

a) Suelo rústico.

Constituido por aquellos terrenos que no deben ser ocupados por actividades dominantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente rústico.

b) Suelo urbano.

Es aquel que, por estricto grado de consolidación o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúne las condiciones necesarias y suficientes para que las Normas permitan su directa edificación o su desarrollo mediante planes especiales programados o estudios de detalle y la gestión y ejecución de infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran previamente.

c) Suelo urbanizable

Son los terrenos que no pueden ser considerados en la actualidad como suelo rústico o suelo urbano, y que están destinados a ser urbanizados en un futuro próximo.

5. - Suelo urbano: descripción y justificación de la delimitación del perímetro según la normativa y urbanística en vigor, zonas de ordenanza.

Se proponen como soluciones estructurantes del núcleo urbano en el futuro planeamiento:

1. La ordenación de todas las zonas con construcciones que bordean el casco antiguo, que han ido desarrollándose espontáneamente.
2. La creación de zonas residenciales en suelo de propiedad particular y también municipal, encuadradas en las unidades de actuación de la 1 a la 7.
3. La reserva de terrenos de propiedad municipal para la ubicación de equipamiento y servicios comunitarios.
4. La situación, al norte del casco urbano, de una zona de uso agropecuario compatible con uso residencial.

Para la consecución de estos propósitos el suelo urbano con ordenanzas específicas se subdivide en:

Consolidado:

- Zona 1, Casco Consolidado, incluye la zona especial del Barrio del Carmen.
- Zona 2, Residencial Unifamiliar
- Zona 3, Zonas Verdes
- Zona 4, Agropecuaria compatible con residencial
- Zona 5, Industrial
- Zona 6, Dotacional
- Zona 7, Red Viaria

No consolidado:

- U.A-1, 9.464 m²
- U.A-2, 19.045 m²
- U.A-3, 10.224 m²
- U.A-4, 1.731 m²
- U.A-5, 11.117 m²
- U.A-6, 11.689 m²
- U.A-7, 7.570 m²

En suma, se clasifica una extensión total de 544.801 m² o 54,48 Has. como suelo urbano, dirigiendo la posible expansión residencial de forma que se facilite el desarrollo y se evite la

redacción de más planes o proyectos que no sean los de Ejecución. Por ello hay suelo de ejecución directa, que no necesita gestión previa, por estar consolidada su edificación, y suelo de gestión previa, que son los terrenos de las Unidades de Actuación, que ocupan 70.840 m², o 7,08 Has., lo que supone un 13% del suelo urbano. La capacidad de número de viviendas de las unidades de ejecución, supondría un total aproximado de 215

Otras zonas urbanas son:

Industrial	33.511 m ² = 3,35 Has.
Agropecuaria	39.221 m ² = 3,92 Has.

6 -Suelo Rústico: descripción y justificación de las zonas propuestas como de especial protección en función de sus características.

En la superficie de suelo rústico (3.469,54 Has) se establecen una serie de categorías, que se diferencian por sus valores de interés, detallados a continuación. Las condiciones que determinan su protección se prescriben en las presentes Normas.

1ª. Suelo Rústico Común, son los terrenos improductivos, no dedicados a ninguna función, sin protección específica.

2ª. Suelo Rústico de Entorno Urbano, envolvente del suelo urbano y para no comprometer su futuro desarrollo, ocupa 107,42 Has.

3ª. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, correspondientes a la traida de aguas para abastecimiento, hasta el depósito y al colector que da servicio a la red de saneamiento municipal.

4ª. Suelo Rústico con Protección Cultural para proteger los yacimientos arqueológicos documentados y catalogados.

5ª. Suelo Rústico con Protección Natural Forestal, formado por las zonas de pinares municipales distribuidas por todo el término municipal, que constituyen el monte público, permitiendo su explotación, controlando cualquier uso indebido.

6ª. Suelo Rústico con Protección Natural Lagunas, comprendiendo las lagunas que forman parte del Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial de la Comunidad de Castilla y León (Decreto 125/2001): Barrancalejo, Las Zorreras, Navamazos, Los Hombres, La Tremedosa y Navalisteva con una superficie es 18,66 Has.; y las lagunas menores no incluidas en dicho catálogo que ocupan 14,615 Has.

7ª. Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias para tránsito de ganado, que se regirá por la Ley 22/1974, de 27 de junio y su Reglamento R.D. 2876/1978. ocupan 12,92 Has., teniendo en cuenta una anchura de 25 m y sin contabilizar las partes que estén incluidas en otras zonas.

7.- Suelo Urbanizable.

Es el suelo que podrá ser ocupado en el futuro por la urbanización y edificación, delimitando 41,81 Has. Se distingue una única categoría:

- Suelo Urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida en estas Normas, cuya transformación en suelo urbano se considera más oportuna. Dividido en trece sectores:
 - S.1. Residencial, 35.825 m².
 - S.2. Residencial, 8.110 m².
 - S.3. Residencial, 15.854 m².
 - S.4. Residencial, 10.948 m².

Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 1 27/1/04
Fuenterrebollo
30-04-04

- S.5. Residencial, 9.243 m².
- S.6. Industrial, 77.131 m².
- S.7. Residencial, 46.264 m².
- S.8. Residencial, 19.460 m².
- S.9. Residencial, 56.185 m².
- S.10. Residencial, 53.126 m².
- S.11. Residencial, 29.536 m².
- S.12. Residencial, 40.631 m².
- S.13. Residencial, 15.815 m².

Lo que suma 340.997 m² o 34,09 Has. para sectores de uso residencial, con un potencial máximo de 1.016 viviendas.

8.- Actuaciones significativas de carácter público, evaluación económica orientativa.

No destaca ninguna actuación municipal significativa que se pretenda realizar en Fuenterrebollo, en los próximos años. Por este motivo, no se cuantifica económicamente dicha ejecución.



SEGUNDA PARTE

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

Texto Refundido
conforme a la Ley 1/2004
Comisión de Urbanismo
Fuenterrebollo
30-04-04

CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

ARTICULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACION

1.1. Objeto.

Estas Normas tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en el suelo urbano, mediante:

- a) Clasificación del suelo en tres clases: urbano, urbanizable y rústico.
- b) Definición de los sistemas generales de la estructura del territorio como sistemas generales de comunicación, de espacios libres y verdes, de equipamiento comunitario y de protección a instalaciones.
- c) Asignación de usos y su intensidad por zonas.
- d) Catalogación de los elementos que deban ser conservados o recuperados.

La finalidad de la ordenación urbanística es establecer el régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.2. Naturaleza

Estas Normas tienen el rango jerárquico y grado de precisión del Plan General Municipal de Ordenación al que suplen (arts. 33 L.U.C y L.) poseen la naturaleza jurídica reglamentaria para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad

Estas Normas tienen la característica de ser inmediatamente operativas e independientes.

1.3. Ambito de Aplicación

Las Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al término municipal de Fuenterrebollo.

ARTICULO 2. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

2.1 Vigencia

Las presentes Normas entran en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el B.O.P., en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2.2. Revisión

Procederá la revisión de estas Normas, conforme al art. 57 L.U.C.y L., en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Aparición de circunstancias imprevistas de carácter social, demográfico, económico, o ambas, que incidan sustancialmente sobre la estructura urbana prevista. Hay que hacer notar que no se puede fijar un techo poblacional que implique una revisión automática de estas Normas.

b) Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.

c) Cuando así lo acuerde la absoluta del pleno municipal.

d) Cuando las Normas resulten afectadas por la determinaciones de un Plan de rango superior, para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. La

adaptación será automática o se tramitará en los plazos fijados por la Ley

e) Variaciones importantes en la clasificación de suelo que no respondan al interés general municipal.

f) Variaciones en la calificación pormenorizada del suelo, como aumento de la densidad o edificabilidad, disminución de superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamiento de uso público, y que no respondan al interés general municipal.

g) Modificación en las ordenanzas de edificación del casco urbano que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las unidades de ejecución, polígonos y sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para la modificación del sistema de Ejecución, cuando así lo considere oportuno.

2.3. Modificación

Procederá la modificación puntual de estas Normas cuando las variaciones no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a las determinaciones y elementos estructurantes.

Los elementos estructurantes son los que componen la estructura orgánica del territorio:

- La zonificación general en usos globales y sus niveles de intensidad.
- El sistema general de comunicaciones y sus franjas de protección.
- El sistema general de espacios libres que incluye parques, jardines y zonas deportivas.

Además se consideran estructurantes los siguientes aspectos:

- La obtención de una estructura urbana integrada.
- La conservación y el mantenimiento de la actual imagen urbana del pueblo, para lo que se considera fundamental el empleo de las formas tipológicas tradicionales y materiales de construcción adecuados, manteniendo la morfología urbana en relación con la sociedad que la mantiene.

- El cumplimiento de las condiciones generales y particulares de la edificación.
- La protección general y especial de suelo no urbanizable.

ARTICULO 3. EFECTOS, PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD

3.1. Efectos.

Las Normas, conforme al art. 60 L.U. C. y L., al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, son públicas e inmediatamente ejecutivas y obligatorias.

3.2. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presentes Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado; así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca (arts. 164, 165 y 168.2 de L.U. C. y L.).

3.3. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que una vez publicada su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública e interés social las obras en él previstas y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres, en concreto, las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial, para asegurar su pleno valor y rendimiento (art. 63 L.U.C. y L.).

3.4. Obligatoriedad.

Las Normas obligan y vinculan por igual a las Administraciones públicas y a los particulares,

obligando al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública (art. 62 L.U.C.y L).

Texto Refundido
de la Ley de Urbanismo
Fuentes
30-04-04

ARTICULO 4. NORMAS DE INTERPRETACION

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala, es decir, menor divisor. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, se tomarán estas últimas. Y si hubieren entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes se considerarán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas de carácter regulador, y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria Informativa o Justificativa, mandarán aquellas sobre estas.

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

ARTICULO 5. CONTENIDO DOCUMENTAL

Las presentes Normas constan de los siguientes documentos:

Tomo I. (Entregado)	Información urbanística, Planos y Memoria.
Tomo II. (Entrega actual)	Memoria Descriptiva y Justificativa, Normas Urbanísticas. Normativa de Protección. Anexos. Planos de Ordenación : 1. Clasificación del suelo E: 1/10.000 2. Calificación y zonas de ordenanza E: 1/1.000 3. Calificación y zonas de ordenanza E: 1/1.000 4. Alineaciones y Rasantes E: 1/1.000 5. Alineaciones y Rasantes E: 1/1.000

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO Y CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 6. CLASIFICACION

6.1. Clasificación general del término municipal

En orden al establecimiento de un régimen urbanístico diferenciado para su adecuado tratamiento territorial y urbano, se han definido dos clases de suelo, que aparecen delimitadas en los planos correspondientes:

- a) Suelo rústico. Constituido por aquellos terrenos que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, en favor de su valor agrícola, forestal o natural.
- b) Suelo urbano. Es aquel que comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que por su grado de consolidación o por poseer infraestructuras y servicios públicos lleguen a reunir dichas condiciones.
- c) Suelo urbanizable. Es el que no está clasificado ni como rústico ni como urbano.

En suelo rústico estas Normas prevén, además del suelo común y del suelo de entorno urbano, las clasificaciones expresadas en planos, que son:

- Protección de las infraestructuras de traida de agua para abastecimiento y del colector general de la red de saneamiento.
- Protección de los yacimientos arqueológicos.
- Protección de las vías pecuarias.
- Protección de las lagunas Barrancalejo, La Tremendosa, Los Hombres, Navamazos, Las Zorreras y Navalisteva y de las demás zonas húmedas.
- Protección forestal, de masas arbóreas, montes de utilidad pública.

En suelo urbano, cuyo uso global o dominante es el residencial, se delimitan las siguientes zonas pormenorizadas:

- Casco consolidado, incluyendo la zona especial Barrio del Carmen.
- Residencial Unifamiliar.
- Parques y jardines de sistema general y local.
- Agropecuaria compatible con residencial.
- Industrial incompatible con residencial.
- Dotaciones: equipamiento (docente, asistencial, cultural, religioso, sanitario, cívico y deportivo), servicios urbanos e infraestructuras.
- Redes de comunicaciones.

El suelo urbanizable se distingue la categoría:

- Suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida en estas Normas, dividido en trece sectores:

Uso Residencial

S 1, S 2, S 3, S 4, S 5, S 7, S 8, S 9, S 10, S 11, S 12 y S 13

Uso Industrial

S 6.

6.2. Estructura orgánica del territorio

Según el artículo 25 del R.P. la estructura se considera integrada por:

- Los Sistemas Generales, de comunicaciones y sus franjas de protección, de espacios libres, que incluye parques y jardines y zonas deportivas de carácter general, y de equipamientos comunitarios.

Todos estos conceptos se consideran elementos estructurantes a los efectos del artículo 2 de estas Normas.

ARTICULO 7. GENERALIDADES DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Fuenterrebollo

7.1. Edificaciones existentes que queden fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los usos del suelo anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas que resulten disconformes con ellas. En particular los usos emplazados en terrenos que deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

Un calerín situado al oeste del municipio, sito en una nueva zona verde, queda en la actualidad, fuera de ordenación.

El Ayuntamiento puede extender esta consideración de Fuera de Ordenación, con posterioridad a la aprobación de estas Normas, automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En todos estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La ejecución del planeamiento urbanístico.
- La seguridad de las personas.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

Podrán autorizarse obras parciales de consolidación en las condiciones previstas en el art. 64 de la L.U. C. y L. siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los conceptos enumerados en el párrafo anterior.

Así mismo, podrán autorizarse, excepcionalmente, obras parciales de consolidación en edificaciones o instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en un plazo superior a ocho años, o no se hubiera fijado dicho plazo.

En ningún caso, podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

7.2. Delimitación del derecho de propiedad.

De conformidad con la Constitución, toda la riqueza del municipio de Fuenterrebollo, sea cualquiera su titularidad (pública o privada), está subordinada al interés general.

Estas Normas, mediante la Clasificación y Calificación urbanística del término municipal confieren un contenido urbanístico con posibilidad de asiento urbano a los predios. De las rentas generadas por esta actuación urbanística debe participar la totalidad de la población, lo que delimita el derecho de propiedad con el deber de contribuir a las cargas urbanísticas necesarias en compensación a los derechos económicos añadidos que implican la clasificación y calificación del suelo.

El ejercicio de la facultad de utilización y edificación no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y del Título II del R.G., hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en estas Normas.

7.3. Deberes de uso y conservación

Además de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terreno y bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a los usos que no estén prohibidos por estas Normas.
- b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Texto Revisado
conforme acuerdo
Comisión 1 27/1/04

7.4. Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado en cada capítulo correspondiente, dependiendo de la clase de suelo que sean y la Calificación que resulta de la ordenación establecida por estas Normas.

30-04-04

7.5. Incorporación patrimonial del contenido urbanístico de la propiedad

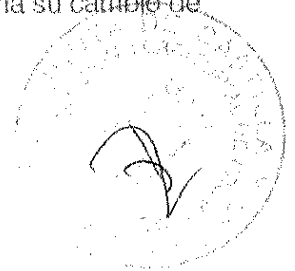
Tal contenido sólo queda patrimonializado definitivamente con la terminación de la edificación y con el establecimiento efectivo del uso correspondiente. El otorgamiento de la licencia de obras o apertura de uso, no supone la patrimonialización definitiva del derecho, sino cuando se cumple legalmente en todos sus términos las condiciones de la misma y no exista dolo, culpa o negligencia graves en su concesión imputables al solicitante.

Hasta ese momento la incorporación del patrimonio individual del valor urbanístico añadido por efecto de las Normas se desarrolla gradualmente según el cumplimiento y gastos ocasionados por las distintas fases de desarrollo.

En suelo rústico, al carecer de aprovechamiento urbanístico alguno, el valor patrimonial es el inicial de la propiedad y las obras y mejoras legales sobre ella realizadas.

7.6. El derecho de la propiedad no ejecutada

Las presente Normas respetan los derechos y contenido de la propiedad ya incorporados al patrimonio individual según los artículos precedentes. Aquellos otros contenidos urbanísticos conferidos por el planeamiento anterior no ejecutados debidamente y por ello no patrimonializados, no han pasado de una calidad expectante y no da derecho a indemnización alguna su cambio de clasificación y/o de calificación



CAPITULO 3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INSTRUMENTOS

ARTICULO 8. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación.

Según cada clase de suelo, estas Normas establecen el tipo de planeamiento previo al derecho a edificar, con carácter obligatorio, y aquellos otros opcionales.

En suelo rústico no procede el desarrollo urbanístico y en suelo urbano proceden directamente los proyectos de obra y edificación con las limitaciones que se fijan sobre algunas áreas, que requieren planeamiento o estudios previos.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los Instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

8.1. Tipos de Planes y Proyectos.

CLASE DE SUELO		ORDENACION	INSTRUMENTOS		EJECUCION
			SISTEMAS DE ACTUACION		
URBANO	CONSOLIDADO	P.E. P.E.R.I. E.D.	-----	-----	- Proyecto de edificación - Instalación de actividades -Otras actividades urbanísticas
	NO CONSOLIDADO	P.E. E.D. (U.de A.)	Proyecto de Actuación (Sistemas de Actuación)	-Proyecto de urbanización -Proyecto ordinario de obras de urbanización	- Proyecto de edificación - Instalación de actividades -Otras actividades urbanísticas
URBANIZABLE	DELIMITADO	P.E. PLAN PARCIAL	Proyecto de Actuación (Sistemas de Actuación)	-Proyecto de Reparcelación -Proyecto de urbanización	- Proyecto de edificación - Instalación de actividades -Otras actividades urbanísticas
RUSTICO		P.E. de PROTECCION	-----	-----	-----

8.1. Tipos de Planes y Proyectos.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares, o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las Normas. El esquema anterior muestra la aplicación de planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Urbanísticas:

- Planes Especiales, (arts. 55 y 78 del R.P.), de aplicación según su objetivo específico, de protección del patrimonio, del paisaje, vías de comunicación y cultivos en cualquier clase de suelo. Los planes de reforma interior, PERI, (arts.55 y 83 del R.P.), se aplicarán exclusivamente en suelo urbano.
- Planes Parciales de Ordenación (art. 43 del R.P.), de aplicación en suelo urbanizable.

- Estudios de Detalle, ED (art.66 del R.P.), de aplicación en suelo urbano.
- Proyectos de urbanización (arts. 55 y 67 R.P.) para suelo urbano.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Parcelación.
- Proyectos de edificación, instalaciones y otras actuaciones urbanísticas (soportes publicidad, etc.), que son el último estudio del desarrollo urbanístico del suelo (arts. 39.1 R.G.)

Las figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):

- Normas específicas de protección (art.78.3 R.P.) en toda clase de suelos.
- Ordenanzas especiales (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc.)
- Catálogos de conservación (art. 86.1 y 55 R.P.)

A continuación se describen y regulan por separado los instrumentos enumerados.

ARTICULO 9. PLANES ESPECIALES

9.1. Objeto y clasificación

Tienen por objeto, (art. 47 L.U. C. y L.), en toda clase de suelo, desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- proteger ámbitos singulares, compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico,
- llevar a cabo operaciones de reforma interior, definiendo operaciones de mejora del medio urbano,
- coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas,
- y otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

No pueden sustituir al planeamiento existente en su función de establecer la ordenación general, tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente.

Contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, incluyendo, al menos, la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumento de ordenación del territorio y con la ordenación general del municipio.

Los Planes Especiales, (art. 48 y 49 L.U.C. y L.), pueden ser de los tipos siguientes:

- Planes Especiales de Protección, que tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural. Se pueden aplicar sobre cualquier clase de suelo.

- Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Se pueden aplicar tanto en suelo consolidado como en no consolidado.

9.2. Contenido

Los documentos que contuvieren los Planes Especiales se atenderán a lo señalado en el artículo 77 del R.P.

Los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y en ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Los planes especiales de protección se ajustarán a los arts. 78, 79, 80 y 81 de L.U.C y L. y contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y, además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la establecida, los documentos exigidos a los Estudios de Detalle en el art. 45 de L.U.C y L. y en el capítulo VI del R.P.

Los planes especiales de reforma interior se ajustarán a los arts. 82, 83, 84 y 85 de L.U.C y L. y contendrán, como mínimo, las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la establecida, los documentos exigidos a los Estudios de Detalle en el art. 45 de L.U.C y L. y en el capítulo VI del R.P.

Cuando se redactasen planes de reforma interior no previstos en las presentes Normas, las determinaciones de usos, intensidad y aprovechamiento no podrán alterar ni la estructura fundamental ni las determinaciones generales de las aquí señaladas (art. 83.3. R.P.) salvo que se tramitare simultáneamente la revisión o modificación de las presentes.

En ningún caso, los planes especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete a las Normas.

Cuando vinieren expresamente delimitados en las presentes Normas, se atenderán a las especificaciones señaladas sin perjuicio de las demás que le correspondan por su naturaleza según la Ley y sus Reglamentos.

9.3. Tramitación y Aprobación.

Las disposiciones comunes de los actos preparatorios para la formulación de los Planes Especiales se ajustarán a los arts. 115, 116, 120 y 121 del RP.

La elaboración, documentación, aprobación inicial de los Planes Especiales se ajustarán a las prescripciones señaladas en los arts. 50, 51, 52 y 53 de L.U.C. y L.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales previstos en estas Normas, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el art. 54 de L.U.C. y L.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en estas Normas, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, según el procedimiento regulado en el art. 54 de L.U.C. y L., si bien:

- los planes especiales que afecten a varios términos municipales, seguirán el procedimiento previsto en la legislación de ordenación del territorio para la aprobación de los Planes Regionales.

Los Planes Especiales elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

ARTICULO 10. PLANES PARCIALES

10.1. Objeto y características

Los Planes Parciales (art. 46 L.U.C. y L.) tienen por objeto:

- en suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada o bien modificar o completar la existente establecida.
- En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales según el planeamiento de estas Normas.

Se redactarán por los ayuntamientos o, en su caso, por los particulares. No obstante, los ayuntamientos podrán encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Diputación Provincial (art. 136 R.P.).

Deberán cumplir las disposiciones marcadas en los artículos 43, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 del R.P.

10.2. Contenido

En suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Así mismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno de forma compatible con la protección del medio ambiente.

Los Planes Parciales contendrán los documentos recogidos en los artículos 57 a 63 del R.P. y los que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la memoria del plan con los siguientes datos:

- Justificación de la necesidad o conveniencia de urbanización.
- Relación de propietarios afectados, con nombre, apellidos y dirección.
- Determinaciones expresadas en el art.46 del R.P.

10.3. Tramitación y Aprobación.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado corresponde a la Consejería Competente de la Comunidad Autónoma conforme al art. 54 L.U.C. y L.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado corresponde a la Consejería Competente de la Comunidad Autónoma conforme al art. 54 L.U.C. y L., si bien deberán someterse, previa a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

ARTICULO 11. ESTUDIOS DE DETALLES

11.1. Objeto y características

Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el ayuntamiento, entidad urbanística especial actuante o por los particulares (art. 140 RP).

Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

- en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien, simplemente completarla, mediante la ordenación de los volúmenes edificables.

- en suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien, modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Las modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente. No podrán modificar la ordenación general establecida por el planeamiento.

11.2. Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán los documentos señalados en el art. 66 del RP

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme al art. 44 de LUC y L. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitarse a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 1528/1/04
Fuentes

11.3. Tramitación y Aprobación.

Las disposiciones comunes de los actos preparatorios para la formulación de los Estudios de Detalle se ajustarán a los arts. 115, 116, 120 y 121 del RP.

La elaboración, documentación, aprobación inicial de los Planes Espaciales se ajustará a las prescripciones señaladas en los arts. 50, 51, 52 y 53 de L.U.C. y L.

La Aprobación Definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

ARTICULO 12. PROYECTOS DE URBANIZACION

12.1 Objeto

Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones correspondientes de las presentes Normas o de los Planes Especiales de Reforma Interior que las desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a los arts. 67 y 68 R.P. y art. 95 L.U.C. y L.

Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevén en cuanto a obras de urbanización, tales como viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, red de riego e hidrantes contra incendios, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de telefonía y de distribución de gas u otras análogas.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local y otras similares (art.67.3 R.P.)

Los Proyectos de Urbanización 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.

12.2. Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos son las que siguen:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Jardinería en los espacios libres.
- f) Red de telefonía y otras si se estima necesario.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los documentos que conformarán los Proyectos de Urbanización son los definidos en el art.69 R.P.

En ningún caso, los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las vigentes, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación o Régimen del Suelo o de la Edificación de los predios afectados por el Proyecto,

deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará conjuntamente Proyecto y el Estudio de Detalle

12.3. Tramitación y Aprobación.

Las disposiciones comunes de los actos preparatorios para la formulación de los Estudios de Detalle se ajustarán a los arts. 115, 116, 120 y 121 del RP.

Cuando se trate de proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

En todo caso, conforme al art. 96 L.U.C. y L., se exigirá a los promotores una garantía que asegure la ejecución de las obras, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, conforme a los arts. 40, 41, 58 a 62 del R.G., además de las tasas municipales de obras correspondientes.

La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas municipales correspondientes con el total del presupuesto del proyecto o de cada una de sus etapas de ejecución, se entenderá que suple el otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de su ejecución.

ARTICULO 13. PROYECTO DE REPARCELACION

13.1. Objeto.

El objeto de los Proyectos de Reparcelación es la agrupación del conjunto de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración competente, en la parte que corresponda, conforme a la L. U.C. y L. y a las presentes Normas.

Las normas generales y los requisitos de los Proyectos de Reparcelación son los que se describen en los arts. 71, 72, 75, 76 y 80 del R.G.

13.2. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 de R.G.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1:500.

La definición de los derechos de los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la definición de las fincas, su valoración y adjudicación, se realizarán conforme a los arts. 85 en adelante de R.G.

Sus efectos se ajustarán a lo dictado en los arts. 122 de R.G. en adelante.

ARTICULO 14. PROYECTO DE PARCELACION

14.1. Objeto.

Los Proyectos de Parcelación tienen como objeto el ser la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviesen contenidos en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

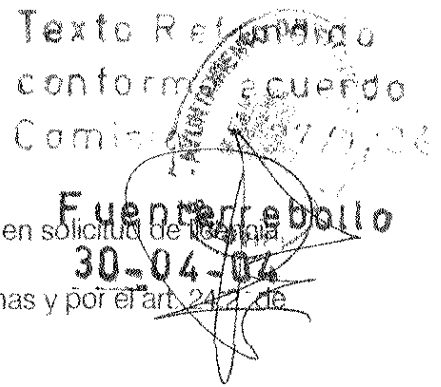
La Parcelación entendida como Normalización de fincas, siempre que no fuese necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del

planeamiento, se ajustará a los arts. 117, 118, 119, 120 y 121 del R.G.

14.2. Tramitación y Aprobación.

Los Proyectos de Parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia tal y como se establece en las presentes Normas.

Las parcelaciones rústicas se regirán por lo previsto en estas Normas y por el art. 242 de L.U.C. y L.

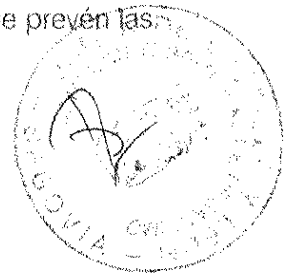


ARTICULO 15. PROYECTOS DE OBRAS

Una vez adquirida la facultad de aprovechamiento urbanístico, toda actuación edificatoria se someterá a las normas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinen.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obras que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se enumeran a continuación:

- a) Obras de Construcción:
 - 1- Obras de nueva planta
 - 2- Ampliación
- b) Obras de Rehabilitación, Reforma o Reconstrucción:
 - 1- Recuperación
 - 2- Acondicionamiento
 - 3- Reestructuración
 - 4- Consolidación
- c) Obras de Mantenimiento
- d) Obras de Demolición:
 - 1- Total
 - 2- Parcial



La definición y extensión de cada una de ellas se relata a continuación:

a.1. Obras de Nueva Planta, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido esta con anterioridad a la actuación edificatoria.

a.2. Obras de Ampliación, son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación de elementos catalogados serán precedidas de la documentación relativa al estado actual y al proyectado, incluyendo levantamiento de planos y reportaje fotográfico, al efecto que produce la ampliación en el entorno y el compromiso contraído por los usuarios.

b.1. Obras de Recuperación, sobre un elemento catalogado para restituir sus condiciones originales. La solicitud de licencia irá acompañada de la documentación precisa relativa a su historia, al estado físico actual y conservación, incluyendo levantamiento de planos y reportaje fotográfico; así como proyecto de restauración. Se incluyen las siguientes:

- Mantenimiento, reparando elementos existentes o suprimiendo los procedentes de inadecuadas reformas.
- Consolidación, reemplazando elementos estructurales dañados o cambiando los que

alteren las condiciones originales del bien.

b.2. Obras de Acondicionamiento, sobre un elemento catalogado para acondicionamiento o una parte, al uso que se le destine, manteniendo las condiciones originales de estructura, configuración y demás elementos que lo caracterizan.

Se incluyen las obras de cambios de distribución que no afecten al sistema estructural, refuerzos o sustituciones de elementos dañados, cambios en la decoración de las partes no significativas o incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las mismas.

La solicitud de licencia irá acompañada de la documentación precisa relativa al estado físico actual, incluido reportaje fotográfico, la descripción y justificación de los cambios proyectados, gráfica y escrita.

b.3. Obras de Reestructuración, sobre un elemento catalogado, que afectan al sistema estructural pero no a la envolvente exterior visible.

Se incluyen las obras de cambios de distribución que afecten al sistema estructural, cambios de ubicación de los elementos de comunicación, modificación de la cota de los forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para aprovechar el volumen.

La solicitud de licencia irá acompañada de la documentación precisa relativa al estado físico actual, incluidos levantamiento de planos y reportaje fotográfico, la descripción y justificación de los cambios proyectados, gráfica y escrita.

b.4. Obras de Consolidación, como deber de los propietarios, de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, del edificio que afectan a la estructura pero no modifican las características formales ni funcionales del mismo.

Se incluyen las obras de refuerzo o sustitución de forjados, vigas, muros de carga, elementos de cubierta, recalces de cimiento, etc.

Se deberá documentar y justificar la solución adoptada en contraposición con la original.

c. Obras de Mantenimiento en las debidas condiciones de higiene y ornato, como deber de los propietarios, sin que afecten al sistema estructural, ni a la distribución interior, y sin alterar el resto de condiciones formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, etc.

Se incluyen las obras de afianzamiento de cornisas, limpieza y reparación de canalones y bajantes, revocos de fachada, pintura, repaso de cubiertas y saneamiento de conducciones.

d.1. Obras de Demolición Total del edificio que cuenta con la declaración de ruina física o económica irreparable. En caso de ruina inminente, con peligro para las personas y cosas, se actuará de inmediato.

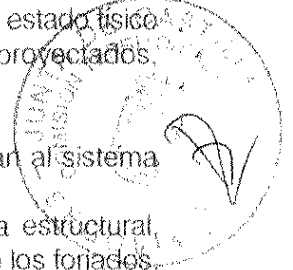
La solicitud de licencia de derribo irá acompañada del proyecto, al menos básico, de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar y el compromiso de efectuar el derribo en el plazo que estime el Ayuntamiento.

d.2. Obras de Demolición Parcial, que afectan a parte de un edificio y forman parte de una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, si es catalogado, o forman parte de una obra de ampliación, si no lo es.

Si es edificio catalogado, la actuación de demoler se regirá por la obra a la que pertenece, y se aportarán la documentación complementaria detallada en los apartados b.1, b.2 y b.3.

Texto Redundante
contenidos
completos

Fuente: **Rebollo**
90-04-104



CAPITULO 4. GESTION URBANISTICA

La gestión urbanística es el procedimiento que se establece (conforme a la Ley de Fomento de la Vivienda y L.) para la transformación del uso del suelo, especial para la urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento:

Las entidades que pueden realizar dicha gestión y los gastos de urbanización son los descritos en los arts. 67 y 68 de L.U.C. y L., respectivamente.

Esta gestión se podrá llevar a cabo mediante actuaciones aisladas y actuaciones integradas.

ARTICULO 16. ACTUACIONES AISLADAS

En suelo urbano consolidado la gestión urbanística se podrá efectuar mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos. La normalización de las fincas cumplirá lo prescrito en el art.71 de L.U.C. y L.

No obstante la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales, demás dotaciones urbanísticas y para ampliar los patrimonios públicos de suelo. La obtención de las dotaciones urbanísticas se ajustará al art.66 de L.U.C. y L.

16.1. Objeto de las actuaciones aisladas

El objeto puede ser:

- Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que alcancen la condición de solar.
- Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

16.2. Gestión de las actuaciones aisladas.

La gestión puede ser:

- Pública, mediante los sistemas de expropiación o contribuciones especiales previstos en la legislación específica.
- Privada, únicamente para completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, previa normalización de fincas.

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus parcelas, después de obtener la correspondiente licencia urbanística, en la que se impondrán las medidas necesarias para obtener las parcelas la condición de solar, que son:

- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en las presentes Normas.
- Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

ARTICULO 17. ACTUACIONES INTEGRADAS

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable las actuaciones integradas tienen por objeto su urbanización, para que los terrenos alcancen la condición de solar, cumpliendo sus deberes urbanísticos.

Los ámbitos de planeamiento sobre los que se realizan las actuaciones integradas son los sectores. Su gestión se desarrollará sobre áreas denominadas unidades de actuación, que son interiores al sector o coincidentes con él.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La iniciativa privada,

Texto Refundido
conforme a lo acordado
Comisión 27/1/04
Fuentes
30-04-04

en tanto la Administración no actúe, y respetando la delimitación reflejada en los planos correspondientes de estas Normas, podrá proponer el instrumento de gestión, llamado Proyecto de Actuación, que se desarrollará mediante alguno de los sistemas descritos en el art. 20 de estas Normas.

ARTICULO 18. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En la delimitación de las Unidades de Actuación definidas en estas Normas, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficies cuantificadas en las fichas correspondientes del capítulo 11.

La delimitación se realizará de conformidad con los requisitos del art. 73 de L.U.C. y L.

La determinación y delimitación de unidades no contenidas en las Normas se desarrollarán conforme a lo enunciado anteriormente.

ARTICULO 19. PROYECTOS DE ACTUACION

Son instrumentos de gestión urbanística con la finalidad de establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

19.1. Contenido.

Conforme a lo señalado en el art 75. de L.U.C. y L., contendrán:

- a) Identificación del urbanizador, relación de propietarios y titulares.
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y adjudicación de las parcelas a los propietarios, según indica el artículo citado de la Ley de Urbanismo.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento, incluyendo gastos de urbanización y su distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.
- d) Plazos para la ejecución de la actuación.
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación y compromisos complementarios del urbanizador.

19.2. Elaboración y aprobación

Podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración o por particulares, conforme al art. 76 de L.U.C. y L.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos. Si es así, durante la tramitación se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

También, los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado siguiendo las reglas establecidas en el art. 76 de L.U.C. y L.

19.3. Efectos

La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

Además, producirá todos los efectos de transmisiones, subrogaciones y afectaciones de terrenos, conforme a lo marcado en el art. 77 de L.U.C. y L.

ARTICULO 20. SISTEMAS DE ACTUACION

Las actuaciones integradas se desarrollarán, por gestión pública o privada, de acuerdo con los arts. 72, 73 y 74 de L.U.C. y L., mediante alguno de los sistemas siguientes:

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

Las características de cada sistema son las prescritas en las secciones 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª del capítulo III del Título III de la L.U.C. y L.

El sistema de actuación de los ámbitos delimitados (U. de A.) será el señalado en las fichas correspondientes de estas Normas, capítulo 11, de acuerdo con la clase de suelo.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración mediante resolución motivada fije otro sistema.

Los sistemas podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada. En todo caso, deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico financiero.

Según el sistema de actuación que se proponga, los que están habilitados para optar a la condición de urbanizador, podrán presentar Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el art. 75 y siguientes de la L.U.C. y L. Estos se aprobarán conforme al procedimiento regulado en el rt.76 de la L.U.C. y L y se entenderá elegido el sistema de actuación propuesto.

20.1. Sistema de concierto.

Se podrá utilizar cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

Asumirá el papel de promotor el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

Además de aplicar los arts. 75, 76 y 77 de L.U.C. y L., se cumplirán las reglas que siguen:

- El Proyecto de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, si existieran varios, se incluirá el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y designen un representante.

- No serán de obligado cumplimiento las reglas sobre parcelación del artículo 75 citado.

- El periodo de información pública tendrá una duración de un mes (1) y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones en dicho periodo.

20.2. Sistema de Compensación.

Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

La junta de compensación se constituirá de acuerdo al artículo 81 de L.U.C. y L.

Será la Junta la que elabora el Proyecto de Actuación y lo presente en al Ayuntamiento antes de seis meses (6) desde la aprobación de los Estatutos, para su tramitación conforme al procedimiento regulado en el art. 76 de L.U.C. y L.

Podrán presentarse y aprobarse conjuntamente los Estatutos y el Proyecto de Actuación, cumpliendo los arts. 76 y 81 de L.U.C. y L.

No serán de obligado cumplimiento los apartados 1º, 2º y 3º del art. 75 de L.U.C. y L. por acuerdo unánime de la Junta, o bien del Ayuntamiento a instancia del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

20.3. Sistema de cooperación.

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

Las especialidades del Proyecto de Actuación y la ejecución de la actuación se ajustarán a lo prescrito en los arts. 84 y 85 de L.U.C. y L.

20.4. Sistema de concurrencia.

Podrá utilizarse a iniciativa de:

- Un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento; en tal caso este deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

- El Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará un concurso para la selección de urbanizador, simultáneo a la información pública.

En este sistema actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado más arriba.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

Las especialidades del Proyecto de Actuación y la ejecución de la actuación cumplirán lo prescrito en los arts. 87 y 88 de L.U.C. y L.

20.5. Sistema de expropiación.

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria y especialmente cuando:

- Lo justifiquen razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
- Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

Podrán actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante. También podrán actuar como urbanizador las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo prescrito en el art. 90 de L.U.C. y L.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

Con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual.

Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago de justiprecio, efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación, ocupación de los terrenos, adquisición libre de cargas e inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones

establecidas en los arts. 90, 91 y 92 de L.U.C. y L.

Texto Refundido
conforme a lo
Comisión de
Fuentes
30-04-04

ARTICULO 21. FORMAS COMPLEMENTARIAS DE GESTION

Existen otras formas de gestión urbanística que son:

21.1. Ocupación directa.

Es la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de ejecución en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Este sistema requiere que está aprobada la ordenación detallada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como de la unidad de actuación en la que haya de integrarse.

El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las disposiciones del art. 93 de L.U.C. y L.

21.2. Convenios urbanísticos.

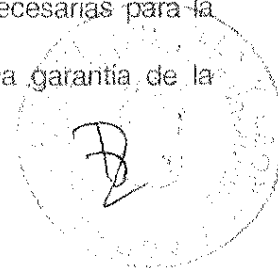
Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de este.

Las características de los convenios y las normas para su desarrollo se establecen en el art. 94 de L.U.C. y L.

21.3. Proyectos de Urbanización.

Tienen por finalidad el definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Las características de los proyectos de urbanización así como de la garantía de la urbanización se señalan en los arts. 95 y 96 de L.U.C. y L.



CAPITULO 5. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

ARTICULO 22. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

22.1. Actos Sujetos.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal, conforme con el art. 97 de L.U.C. y L. y concordante con el art. 1 de R.D., lo siguiente:

- 1º. Los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales:
 - a) Vertido de purines provenientes de otro término municipal.
- 2º. Los actos de edificación siguientes:
 - a) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes de nueva planta.
 - b) Obras de ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
 - c) Obras de modificación, rehabilitación o reforma, tanto del exterior como del interior, que afecten a la estructura de construcciones e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
 - d) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - e) Cambio de uso de construcciones e instalaciones
 - f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - g) Desmontes, excavaciones, explanación y movimientos de tierra en general, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación.
 - h) Cerramientos y vallados de solares, fincas o terrenos con frente a vía pública.
 - i) Pavimentación de aceras.
 - j) Instalación de grúas-torres.
 - k) Corta de árboles y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 - l) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
 - ll) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 - m) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo ámbitos autorizados.
 - ñ) Las instalaciones subterráneas dedicadas a actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso, como captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.
 - o) Los actos promovidos por Organos del Estado o Entidades de derecho público, a excepción del propio ayuntamiento.
- 3º. Las obras consideradas como menores, no siendo este un listado limitativo:
 - a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
 - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores (apertura de zanjas, etc.).
 - c) Colocación de rótulos, banderines, anuncios luminosos y análogos, que nunca serán fijos.
 - d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, que nunca serán fijos, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están sujetos a licencia de obra mayor.
 - e) Colocación de postes de todo tipo.
 - f) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 - g) Construcción e instalación de marquesinas, barracones y quioscos para la exposición y venta, así como cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc.
 - h) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras, así como el levantamiento de andamios o similares.
 - i) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiera otorgado

licencia de obra mayor.

j) Recalces de edificios para construir otros que dispongan de licencia, así como el acodamiento de fachadas.

k) Ejecución de obras interiores o exteriores, que no afecten a elementos estructurales del edificio y mejoren las condiciones de higiene y estética, tales como la formación de aseos en locales comerciales y almacenes, construcción y modificación de escaparates, etc.

l) Reparación de cubiertas y azoteas, que no afecten a elementos estructurales.

ll) Reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos histórico-artísticos.

m) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones de más de un metro las cotas naturales del terreno, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

n) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparadas por licencia de obra mayor.

ñ) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menores a cincuenta metros cuadrados (50 m²).

o) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de la misma.

No requerirán licencia urbanística municipal:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

- Los actos amparados por órdenes de ejecución.

- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

22.2. Régimen.

Las licencias se concederán dentro del plazo reglamentariamente establecido, conforme al art. 98 L.U.C. y L., dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen y en conformidad con los arts. 2, 3, 4, 5, 8 y 9 del R.G. En particular, se denegarán:

- las que incumplan estas Normas, la legislación aplicable o cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto de la solicitud.

- aquellas cuyo otorgamiento produjera la ocupación ilegal del dominio público.

22.3. Documentación.

Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria, atendiendo a los diferentes tipos de licencias:

A.- Licencia de Parcelación. Se exigirá un Proyecto de Parcelación, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, 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.

No se podrá conceder licencias urbanísticas de parcelación, es decir, la parcela es indivisible cuando:

A.1. La superficie de la parcela es igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

A.2. La superficie de la parcela es inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

A.3. La parcela tiene ya construido un edificio agotando la edificabilidad permitida o cuando la construcción no agota la edificabilidad y el suelo restante fuera inferior a la parcela

mínima establecida en estas Normas, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

B.- Licencia de Obras de Urbanización. Se exigirá un Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los arts. 53, 67.5, 69 y 70 del R.P., haciendo referencia expresa a lo señalado en 70.3.

En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse realizado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

De pósito de garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, de importe igual al 5% del presupuesto incluido en el proyecto.

C.- Licencia de Edificación, Obra Mayor. Se exigirá un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela. La aceptación del "Proyecto Básico" no implica el otorgamiento de licencia municipal alguna ni sus consecuencias virtuales, simplemente sirve para permitir un control urbanístico previo de las obras proyectadas. Sólo tendrá la posibilidad de emitirse fundadamente la licencia con el proyecto de ejecución completo, con todos los documentos exigidos.

Se entregarán las Hojas de Dirección Facultativa de los técnicos, superior y de grado medio, legalmente autorizados.

En su caso, se adjuntará copia del plano oficial acreditativo de haberse realizado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

No se podrán conceder las licencias de obra mayor en tanto no se cumpla:

C.1. Que la parcela reúna la condición de solar señalada en estas Normas, para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente la Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares, y se hayan llevado a efecto las cesiones obligatorias en favor del municipio.

D.- Licencia de Edificación, Obra Menor. No se exigirá un Proyecto Técnico, pero la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. 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 edificación y de la parcela. Cuando fuere necesario el Ayuntamiento podrá exigir planos acotados (planta, alzados y sección) de lo que se quiere hacer, acompañando planos que reflejen lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas, respecto de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

E.- Licencia de Movimiento de Tierras. Cuando no estén recogidas en un proyecto de obra mayor, se exigirá un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, en el deberán incluirse los planos de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, detalles de las medidas de seguridad a adoptar en la propia obra, vías públicas o propiedades colindantes que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplen. Así mismo se adjuntará la memoria explicativa de todos estos puntos.

Se entregarán las Hojas de Dirección Facultativa de los técnicos, superior y de grado medio, legalmente autorizados.

En su caso, se adjuntará copia del plano oficial acreditativo de haberse realizado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

Además, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis geotécnico del terreno o solar, en su caso, en esta cuestión.

F.- Licencia de Demolición. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, que será un Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, salvo en el caso de ruina inminente.

Se exigirá un Proyecto Técnico de Demolición, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, acompañado de la Hoja de Dirección Facultativa del técnico que suscribe, legalmente autorizado.

La caducidad de la licencia de derribo, concedida previamente a la de nueva construcción, será de seis meses desde el día de su notificación.

En el caso de elementos catalogados, la concesión de autorización de demolición estará condicionada al compromiso del solicitante de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar, en el plazo señalado por el Ayuntamiento, para reducir el impacto negativo que produzca dicha demolición.

G.- Licencias de Grúa-Torre. Para su uso en la construcción, se deberá adjuntar:

- Plano de ubicación de la grúa, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas de barrido, así como la altura de las edificaciones de la zona.

- Certificado de la casa instaladora, suscrito por técnico competente responsable de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento, sobre el perfecto estado de los elementos de la grúas a montar. En el certificado deberá constar la carga máxima en las posiciones más desfavorables previstas.

- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

- Documento suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, acreditativo de que asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras permanezca en la obra.

La solicitud de licencia de instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vaya a utilizarse.

H.- Licencia de Actividad. Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto de 17 de junio de 1995 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León, en el Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas y en Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos técnicos vigentes que en su caso sean de aplicación. La concesión de licencia municipal estará supeditada a la calificación ambiental o evaluación de impacto ambiental, en su caso, emitido por el órgano correspondiente que sea competente, conforme a la Ley de Protección de Medio Ambiente.

En la solicitud de licencia de actividad que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola empresa o razón social.

Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva creación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones de las mismas, de tal forma, que la actividad debe coincidir exactamente con todos los términos de la licencia que posea.

En la solicitud de licencia de actividad, además de rellenar el impreso con los datos, se adjuntará:

obra o instalación.

- proyectar las obras para usos no admitidos en dicho emplazamiento.
- aplicar un coeficiente de edificabilidad superior al autorizado.
- rebasar el número de plantas, la altura o la profundidad edificable.
- no respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

2. Subsanables, aquellas deficiencias no enumeradas anteriormente, que se notificarán al interesado para que las subsane en el plazo de quince (15) días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo y considerado el caso de solicitud durante el mismo de prórroga por igual periodo, si no se ha efectuado la subsanación, se considerará caduca la solicitud.

Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos, cálculos en sustitución de los defectuosos, con clara expresión de lo que se rectifique y, debidamente visados por el colegio oficial correspondiente. No será válida la simple personificación por comparecencia.

22.6. Plazos y Caducidad.

Los actos de uso de suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro del año (1 año) siguiente a su otorgamiento. De no ser así, la licencia caducará.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de un año, la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

También caducará la licencia cuando se interrumpan las obras o actividades amparadas, por más de tres (3) meses.

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

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por doce (12) meses, transcurridos los cuales la licencia caducará.

Una vez caducada la licencia, se iniciará el expediente de caducidad de licencia, notificándose a los afectados la incoación del mismo y para terminar los actos de uso del suelo, será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia antes de seis (6) meses desde la notificación, todo ello conforme al art. 103 de L.U.C. y L.

22.7. Efectos.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

La concesión de la licencia urbanística producirá además de los efectos previstos en la legislación del Estado los enumerados en el art. 101 de L.U.C. y L.

22.8. Obligaciones del Titular.

La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública (aceras, pavimentos, árboles, farolas, alcantarillas,

canalizaciones, etc.)

d) Mantener en buen estado de señalización, diurna y nocturna, y de conservación, la valla de protección de obra.

La administración municipal podrá fijar, en cada caso, una cantidad a abonar por el titular en concepto de garantía, previa a la concesión de la licencia, que será, como mínimo, el doble del coste de construcción de la acera correspondiente a la finca.

Una vez otorgada la licencia, en todas las obras de urbanización y edificación se deberá disponer a pie de obra de copia autorizada de la misma o, en su caso, de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Además, cuando la obra sea promovida por la Administración, se deberá situar en lugar visible desde la vía pública un anuncio que informe sobre los técnicos redactores, técnicos de dirección de obras, contratista, presupuesto, fecha de comienzo y plazo de ejecución.

22.9. Bonificaciones en las licencias.

La cuantía del pago por las licencias podrá rebajarse siempre que se incluya alguno de los siguientes aspectos:

- a) Uso de paneles térmicos o fotovoltaicos solares.
- b) Uso de reductores de consumo de agua en aparatos como cisternas de retretes, grifos de cuarto de baño y cocina, etc.
- c) Recogida del agua de lluvia para su posterior aprovechamiento.
- d) Aislamiento térmico eficiente, demostrable, en la fachada norte de la vivienda.
- e) Mayor superficie de acristalamiento en la fachada sur de la vivienda.
- f) Uso demostrable de leña como combustible en la calefacción u otros restos de la madera como serrín, roñas, abrujes, etc.

ARTICULO 23. OTRAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.

23.1. Primera Utilización u Ocupación

Terminada la construcción de un edificio, las obras o instalaciones, el promotor o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, uso o puesta en servicio, conforme a la Ordenanza Municipal.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde-Presidente.

Las empresas suministradoras de servicios, se abstendrán, bajo su responsabilidad, de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio.

23.2. Cambio de Uso

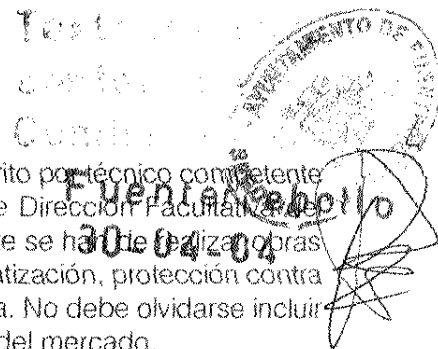
Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando el uso que tuviera en el momento de la petición de licencia, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento.

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin la redacción del informe técnico que justifique cabalmente que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas se han satisfecho por otro medio.

Si fuera necesario realizar obras de adaptación en los elementos estructurales del edificio o en las instalaciones (eléctrica, de fontanería, de climatización, protección contra incendios) se acompañará la solicitud de tres ejemplares de un proyecto técnico de obras o instalaciones junto con la Hoja de Dirección Facultativa de las mismas, visado por el correspondiente colegio oficial.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

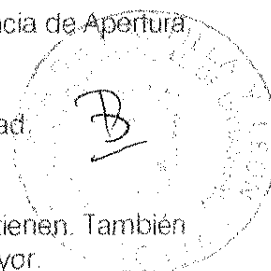
Todo cambio se ajustará al uso establecido en el planeamiento y al catálogo si el edificio estuviera protegido. En todo caso, cumplirá la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades



- Tres ejemplares del Proyecto Técnico de Instalaciones, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, acompañado de la Hoja de Dirección Facultativa del técnico que suscribe, legalmente autorizado, si únicamente se han de realizar obras de instalaciones en el local (eléctrica, de fontanería, de climatización, protección contra incendios) únicamente con trabajos de ayuda de albañilería. No debe olvidarse incluir la relación de la maquinaria valorada con precios actuales del mercado.
- Tres ejemplares del Proyecto Técnico de Obras e Instalaciones, suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial, acompañado de la Hoja de Dirección Facultativa del técnico que suscribe, legalmente autorizado, si se han de realizar obras de acondicionamiento del local además de las obras de instalaciones. No debe olvidarse incluir la relación de la maquinaria valorada con precios actuales del mercado.
- Si la solicitud es para ampliar, reformar o modificar la actividad, se efectuará el proceso como si fuera de nueva instalación.

Cuando la instalación se haya realizado, se solicitará al Ayuntamiento Licencia de Apertura de Actividad, adjuntando:

- Recibo acreditativo del alta en el I.A.E.
- Si el titular no es persona física, escritura de constitución de la sociedad.
- Recibo acreditativo del pago del I.B.I. de Urbana.



Caducarán las licencias si transcurren dos años para obtenerla y no se obtienen. También si se paraliza el ejercicio de la actividad por más de dos años, excepto fuerza mayor.

I.- Autorizaciones Concurrentes. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de actos que se realicen por particulares en terrenos de dominio público (art.2.1. del R.D.) la falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla (art.2.2. del R.D.).

J.- En el suelo rústico la concesión de licencias para usos excepcionales, estará sujeta al régimen de autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo (arts. 25.2 y 99 de L.U.C.y L.).

22.4. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de licencia municipal será ajustado a lo establecido por la legislación de régimen local y al art. 99 de L.U.C. y L. Igualmente se resolverá en los plazos de tiempo allí fijados.

El otorgamiento se realizará conforme a los arts. 3, 4, 5, 8 y 9 del R.D.

En casos excepcionales el Ayuntamiento podrá conceder licencias justificando interés general, conforme a los requisitos señalados en el art. 105 de L.U.C.y L.

La autorización para realizar obras o actividades en la zona de dominio público de la travesía urbana (carretera C-603) no ejecutadas por el titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de la Sección de Conservación y Explotación del Servicio Territorial de Fomento, conforme al art.14 de la Ley 2/90, de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

22.5. Deficiencias.

Cuando los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los organismos que hubieran informado la petición de licencia resultasen deficiencias, se distinguirán :

I. Insubsanables, todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto:

- señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la

Clasificadas de Castilla y León y la legislación sectorial que le sea aplicable.

23.3. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

Al aceptar la primera ocupación se procederá a la devolución del depósito y cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que los mismos garanticen.

Si al tiempo de recibir esta primera ocupación, se hallara pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparcelaciones o gastos cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparcelaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

23.4. Cédula Urbanística

La cédula urbanística es el documento que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes, a contar desde la solicitud.

Para la concesión de licencias de parcelación se deberá presentar, obligatoriamente, las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, incluyéndolas en el proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas previa solicitud de los particulares.

23.5. Alineación Oficial.

La solicitud de señalamiento de Alineaciones y Rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Deberá acompañarse de plano de situación a escala 1/500, en el que se señale la forma, dimensiones, superficie del solar en la manzana a la que pertenece y se acote, y también se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas y los anchos de aquellas a las que dan sus linderos. Se deberá reflejar igualmente cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Estos documentos deberán ir suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente, no constando en el sello de visado ninguna anotación respecto a incumplimiento de normativa técnica urbanística. Todo lo cual será requisito previo a la tramitación de licencia de construcción.

Caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento, para que posteriormente se señalen "in situ" las alineaciones.

En caso de encontrar discrepancia entre esta información y la realidad, se notificará al solicitante para subsanar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

ARTICULO 24. ORDENES DE EJECUCION

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, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido mediante órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento.

Su regulación está establecida en el art.106 de L.U.C. y L. y en el art.10 R.D.

ARTICULO 25. ESTADO RUINOSO.

En los arts. 107 y 108 de L.U.C. y L. y concordantes del R.D. se establecen los casos en que se debe rehabilitar o demoler un inmueble por haber sido declarada su ruina total o parcial.

CAPITULO 6.CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Estas Condiciones Generales tiene por objeto definir la regulación de la edificación y los ámbitos en que se produce.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a las parcelas.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

ARTICULO 26. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS

26.1. Ambito.

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas. Se consideran los siguiente tipos de ámbitos:

- Parcela. Es la superficie de suelo deslindada como unidad predial y registrada, con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

- Manzana. Es la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías o espacios públicos.

- Unidad de actuación. Es el ámbito mínimo de actuación delimitada a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano. Tiene como finalidad la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.

- Zona de ordenación. Es una superficie homogénea en cuanto al uso del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

Las condiciones que le afectan son:

26.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado. Este valor podrá señalarse por el valor total de los metros cuadrados, por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito (función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.)

El aprovechamiento medio se define en los términos previstos en el art. 39 de L.U.C. y L.

26.3. Densidad residencial.

Es el número máximo de viviendas que pueden asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente hectáreas, en un determinado ámbito de actuación.

Existen dos tipos:

- Densidad residencial bruta, cuando se refiere a la superficie bruta total el ámbito considerado.

- Densidad residencial neta, cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales del ámbito, es decir, una vez descontadas las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales y otras áreas no residenciales o de cesión.

26.4. Alineaciones oficiales.

Son las definidas en los planos correspondientes de estas Normas o en los de los planes

y proyectos que las desarrollen.

Señalan los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

Una finca estará fuera de alineación cuando no coincide la alineación oficial con la alineación actual, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

26.5. Ancho de calle.

Es la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerándolo en el punto más desfavorable por manzanas.

26.6. Rasantes oficiales.

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, es decir, la línea de intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

Serán las definidas a través de los Planos de Ordenación o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las Normas. En general, salvo señalamiento contrario, se consideran rasantes oficiales las actuales en el suelo urbano.

Sirven como nivel oficial a efectos de medición de altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

ARTICULO 27. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

27.1. Parcela Edificable.

Es la parte de parcela delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona y, una vez, efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Deberá cumplir las condiciones:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

c) Las parcelas serán indivisibles de acuerdo con el art. 104 de L.U.C. y L., debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas en estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

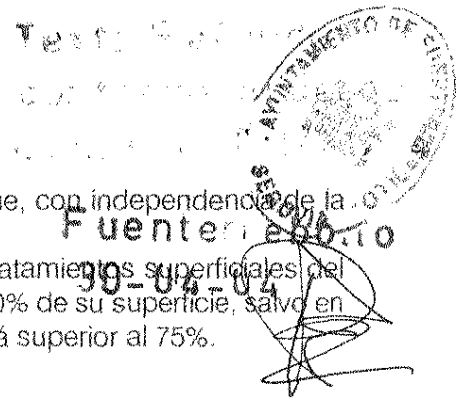
27.2. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre alineación oficial exterior de la misma, colindante con la vía pública.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

27.3. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente a la primera, desde el punto medio del frente de la parcela.



27.4. Espacios libres privados.

Están constituidos por la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad, pública o privada, son de uso privado.

Pueden acoger usos deportivos o de recreo que conlleven tratamientos superficiales del suelo, nunca edificación, y usos de aparcamiento en un máximo de 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje no será superior al 75%.

27.5. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas zonas no edificables de las parcelas que, con independencia de la titularidad, pública o privada, sean de uso público.

27.6. Solar.

Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que cumplan las siguientes condiciones:

- Que reúna los requisitos establecidos por estas Normas para considerarse parcela edificable.
- Estar emplazada con frente a una vía pública.
- Que se encuentre totalmente urbanizada, entendiéndose que cuenta en su frente con acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de las aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- Que aun careciendo de los servicios urbanos anteriores, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del R.G.

La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas o esté sujeta a una unidad de actuación, condiciones que son previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes para el reparto de cargas y beneficios.

27.7. Manzana edificable.

Definiendo la manzana como la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías o espacios públicos, la manzana edificable es el suelo de la manzana comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

ARTICULO 28. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

La posición en planta de las construcciones dentro de la parcela, está sujeta a los siguientes tipos de condicionantes:

28.1. Retranqueo de fachada.

Es la distancia comprendida entre la edificación (fachada principal) y la alineación oficial, en toda su longitud, medida perpendicularmente a la alineación oficial. No podrá ser ocupada por vuelos (ver artículo 35) o construcciones bajo rasante, en caso de que se permita.

28.2. Retranqueo a linderos.

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación de los linderos no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para linderos laterales y lindero de fondo o testero.

28.3. Ocupación máxima.

Es la máxima superficie de la parcela que puede ser ocupada por la construcción, comprendida dentro de las proyecciones sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación cubierta, incluida la bajo rasante, en caso de que se permita, y los cuerpos volados cerrados o abiertos, no así los aleros. Se expresa en porcentaje entre la superficie ocupada y la superficie neta de la parcela edificable.

28.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior de la calle, de la edificación permitida por estas Normas. Se expresa en metros lineales (m)

Los condicionantes del aprovechamiento son:

28.5. Edificabilidad.

Es el índice que define la máxima superficie edificable, que estas Normas asignan a un ámbito edificable. Se expresa en m², metros cuadrados construibles por cada m² metro cuadrado de suelo de parcela edificable.

28.6. Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en una parcela, se obtiene de la multiplicación del índice de edificabilidad por la superficie de la parcela. Se expresa en m² (metros cuadrados). Para su comprobación se tendrán en cuenta:

a) Superficie construida por planta, es la comprendida por los límites exteriores de la edificación, medida con los criterios que siguen:

- Las terrazas y cuerpos volados computarán a efectos de la edificabilidad, al 50% de su superficie si estuviesen cerrados por uno o dos lados, y al 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

- No se computarán como superficie construida a efectos de la edificabilidad, los pasajes públicos de acceso a espacios libres de manzana o parcela, igualmente de uso público.

- Computará a efectos de la edificabilidad, la edificación bajo rasante, en caso de que se permita, cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, basuras, contadores, trasteros, etc.) o estando destinados a estos usos superen los 60 m² útiles de superficie por cada vivienda.

- La edificación bajo cubierta computará a efectos de la edificabilidad, la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

b) Superficie construida total, es la suma de las superficies de todas las plantas que componen la construcción, instalaciones complementarias, soportales exentos, lonjas o patios interiores susceptibles de ser cubiertos, por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas anteriormente.

El volumen de las construcciones se prescribe mediante:

28.7. Altura máxima de la edificación.

Es la mayor altura que podrá alcanzar la edificación en aplicación de lo que determinen las presentes Normas según la zona de ordenación en que se ubique.

Se establecen dos unidades para su comprobación: altura máxima expresada en metros lineales (m) y número máximo de plantas sobre rasante contabilizándose siempre la planta baja, que habrán de respetarse simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Cuando la parcela que se va a edificar se halle contigua a edificios catalogados en

cualquier grado por las presentes Normas, y con semejante uso, a uno o a ambos lados de la misma, la nueva construcción ajustará sensiblemente la altura de techos de su planta baja y la máxima altura de la cornisa a las respectivas de los edificios catalogados, como líneas bas de referencia de la composición de todo el edificio.

Cuando un solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales, la altura máxima de aplicación será la menor de las que corresponda.

28.8. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación. Se mide:

A.- Si la longitud de fachada no llega a quince metros (15 m), se mide por su punto medio y desde la rasante oficial de acera o terreno hasta el plano inferior del forjado del techo de la última planta.

B.- Si la longitud de fachada sobrepasa los quince metros (15 m), se medirá a diez metros (10 m) de su punto más bajo y hasta el plano inferior del forjado del techo de la última planta. Se podrá escalonar la construcción cada dieciseis metros (16 m) para medir.

En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de la fachada.

Tanto en A como en B la comprobación de la altura en las edificaciones aisladas, se efectuará en todas las fachadas exteriores.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terrenos llanos como si tienen cualquier pendiente, la altura medida por el número de plantas considerada más adelante, será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

28.9. Altura libre.

Es la mínima altura permitida entre el suelo y el techo en una planta susceptible de ser habitada. Esta altura será 2,50 m

En el caso de espacios abuhardillados habitables, esta altura mínima se considera como la altura mínima libre que deberá tener al menos un 50% de cada espacio habitable.

28.10. Altura máxima de cornisa.

Es la distancia en metros (m) desde el punto medio de la rasante oficial a la cornisa, que es la línea superior de fachada. Si la longitud de fachada es superior a quince metros, esta altura se medirá en el punto medio de cada quince metros (15 m) o fracción.

28.11. Altura máxima de cumbreira.

Es la distancia en metros (m) desde la rasante oficial de la calle al punto o a la línea más elevada de la cubierta. Se utilizará el mismo criterio de puntos medios en cada sector de quince metros (15 m) o fracción que en el punto anterior.

28.12. Número de plantas.

Señala el número máximo autorizado de superficies forjadas y cubiertas, sobre rasante. No se admitirán entreplantas, salvo niveles dentro de una planta que formarán parte del local y que computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad, cuando no diesen acceso público directo a un espacio interior a través de los pasajes.

28.13. Sótano.

Es la planta en que la totalidad o más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene el paramento de su techo por debajo de la rasante. De forma general, se admite una planta de sótano, aunque el Ayuntamiento no recomienda su construcción por la situación del nivel freático, a escasa profundidad respecto a la rasante.

En la zona residencial unifamiliar el aprovechamiento del subsuelo será menor del veinte

por ciento (20%) del permitido sobre rasante.

28.14. Semisótano.

Una planta es semisótano cuando su totalidad o en más del cincuenta por ciento (50%) tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a un metro y treinta centímetros (1,30 m) de la rasante, para ser considerado como tal. El Ayuntamiento no recomienda su construcción por la situación del nivel freático, a escasa profundidad respecto a la rasante.

En la zona residencial unifamiliar, el aprovechamiento del subsuelo será menor del veinte por ciento (20%) del permitido sobre rasante.

ARTICULO 29. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

29.1. Dependencias habitables.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior, por medio de huecos con superficie total no menor a 1/10 de la superficie que tenga el local considerado.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula para cada uso concreto en estas Normas.

29.2. Escaleras.

La escalera en viviendas privadas tendrá un ancho mínimo de ochenta centímetros (0,80 m), autorizándose los tramos compensados cuya anchura mínima sea sesenta centímetros (0,60 m) desde el pasamanos más desfavorable.

Las escaleras de uso público en viviendas, tendrán un ancho mínimo de un metro y diez centímetros (1,10 m) hasta 10 viviendas, aumentando diez centímetros (10 cm) de anchura por cada vivienda más que sirva. Se prohíben los tramos compensados.

Se admite la iluminación y ventilación cenital con lucernario de dimensiones mínimas 2/3 de la superficie de la caja de escalera en planta.

Las escaleras se proyectarán de forma que permita el traslado de un enfermo en camilla por ellas.

La dimensión de los peldaños se determinará mediante la fórmula:

$h + 2t = 64 \text{ cm.}$, siendo h la huella, que puede variar desde los 24 a los 36 cm., y t la tabica, que puede oscilar de los 14 a los 20 cm.

29.3. Usos en sótanos, semisótanos y bajo cubierta.

En los sótanos se prohíbe el uso residencial. Se permiten instalaciones, garajes, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en las condiciones que establece la normativa específica.

En los semisótanos se prohíbe el uso residencial. Si hay entrada directa desde la calle, se permiten los usos compatibles con el residencial, excepto el residencial y el residencial público. Si no hay entrada desde la calle se regirá por los usos de los sótanos.

No se permiten bajo cubierta otros usos que no sean los relacionados con el almacenaje o las instalaciones. Se considerarán habitables aquellos altillos que cumplan las condiciones establecidas en los artículos correspondientes de estas Normas.

29.4. Basuras.

En el caso de viviendas colectivas, se dispondrá de un cuarto de basuras capaz para un cubo de dimensiones en planta de un metro y veinte centímetros por ochenta centímetros (1,20 m x 0,80 m) cada ocho viviendas.

29.5. Patios de iluminación.

Son los espacios no edificados ubicados dentro del cuerpo construido principal, para iluminar y ventilar dependencias que abren a él.

En edificios de dos plantas, tendrán unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de tres metros (3 m) de diámetro.

En los edificios de una planta se reducirá a dos metros (2 m) de diámetro siempre que la altura del muro opuesto a la habitación que recibe las luces, no supere 1,5 veces el ancho del patio.

29.6. Cerramientos exteriores.

Son los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

Ofrecerán suficientes garantías de estabilidad frente a acciones horizontales y tajantemente se prohíbe la incorporación de elementos potencialmente peligrosos como vidrios rotos, etc.

29.7. Conductos de ventilación.

Los conductos de ventilación de cuartos de baño y aseos interiores tendrán una sección mínima de ochocientos centímetros cuadrados (800 cm²).

29.8. Humos, olores y residuos.

Ninguna actividad, sea cual fuere, puede producir humos, olores y residuos que causen molestias a la actividad familiar, procediéndose, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, a su corrección inmediata por el causante. Si en el plazo señalado no se corrigiera el impacto denunciado, podrá procederse a su ejecución sustitutoria por el Ayuntamiento.

29.9. Ruidos.

En el desempeño de una actividad productiva se cuidará que no se transmita a las viviendas próximas ruidos mayores que los señalados en el artículo 43 de estas Normas, considerando la noche de las 24:00 a las 8:00 horas.

29.10. Riesgos de Inundación y Humedades.

Se preverá la posibilidad de inundaciones, dotando a todas las dependencias de dispositivos que rectifiquen esta acción, tales como cámara de rebosadero y utilizando en lo posible desagües por gravedad.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de "corte de humedad", con material impermeable situado a menos de 60 cm. de la rasante del terreno que evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

El Ayuntamiento, para evitar estos riesgos, desaconseja la construcción bajo rasante en todo el término municipal.

29.11. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, NBE, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se levanten en todo el término municipal.

CAPITULO 7.CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada los usos de los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza. En el suelo rústico se determinan para cada categoría los usos admisibles.

Los usos pueden ser considerados como:

- Usos principales o característicos, por ser de implantación prioritaria en una zona, sector o área del territorio, considerándose mayoritario en ellos.
- Usos complementarios, porque puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.
- Usos prohibidos, que queda excluido del ámbito que se señala.

La estructura de los usos que se pueden implantar en el término municipal es la que sigue ordenada en el esquema, desarrollándose posteriormente:

USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIV. UNIFAMILIAR
	VIVIENDA	2ª	VIV. MULTIFAMILIAR
	RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA
SERVICIOS TERCIARIOS	OFICINAS	1ª	DESPACHO PROFESIONAL
		2ª	OFICINAS PRIVADAS
	COMERCIO	3ª	LOCAL COMER. HASTA 200 m²
		4ª	LOCAL COMER. HASTA 500 m²
		5ª	GALERIA HASTA 1.500 m²
	HOSPEDAJE	6ª	15 HABIT. HASTA 600 m²
		7ª	50 HABIT. HASTA 25.00 m²
	LOCALES RECREATIVOS	8ª	BAR Y RESTAURANTE, SIN ESPECTACULO
		9ª	REUNION Y ESPECTACULO, CERRADO
		10ª	REUNION Y ESPECTACULO, AIRE LIBRE
INDUSTRIA MANUFACTURERA	ORDINARIA Y TALLERES	1ª	FAMILIARES
		2ª	COMPATIBLE CON RESIDENCIA
		3ª	INDUSTRIAL
	ALMACEN	4ª	COMPATIBLES
		5ª	INDUSTRIAL
		6ª	ESPECIALES
GARAJE	GARAJE	1ª	ASOCIADO A OTROS USOS
DOTACIONAL	EDUCACION Y CULTURA	1ª	OFICIALES
		2ª	NO OFICIALES
		3ª	CENTRO CULTURAL, MUSEO, BIBLIOTECA
	ASISTENCIAL	4ª	SERVICIOS SOCIALES SIN RESIDENCIA
		5ª	SERVICIOS SOCIALES CON RESIDENCIA
		6ª	SIN INTERNAMIENTO
	SALUD	7ª	CON INTERNAMIENTO
		8ª	VETERINARIA
		9ª	CULTO SIN RESIDENCIA
	RELIGIOSO	10ª	CULTO CON RESIDENCIA
		11ª	SIN ESPECTADORES
		12ª	CON ESPECTADORES
	DEPORTIVO	13ª	CON ATENCION AL PUBLICO
		14ª	AREAS AJARDINADAS
		15ª	ZONA DE JUEGOS
EXPLOTACION AGROPECUARIA		1ª	NAVES HASTA 100 m²
		2ª	NAVES HASTA 300 m²
VIALES		1ª	PEATONAL
		2ª	RODADA Y COEXISTENCIA
INFRAESTRUCTURAS	Según necesidades		
PROTECCION VIALES E INFRAESTRUCTURA	Según normativa sectorial		

ARTICULO 30. USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano, agrupados formando las categorías:

1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, situada en una única parcela, con acceso independiente desde la vía pública, en edificio aislado, pareada o adosado en hilera.

2ª.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiese aplicar la Ley de Propiedad Horizontal.

3ª.- RESIDENCIA COLECTIVA, situada sobre una única parcela, para residencia permanente de personas que no tienen la condición de familia (residencia de ancianos, de religiosas, colegios mayores, etc.)

30.1. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa de la vivienda mínima es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño al que se accederá sin cruzar por la cocina ni por el estar o comedor. Se admiten como viviendas para una sola persona los apartamentos.

Las dimensiones y superficies útiles mínimas que se establecen para las viviendas familiares son:

- Cocina, cinco metros cuadrados (5,00 m²).
- Estar-comedor, quince metros cuadrados (15,00 m².) en viviendas de tres (3) o menos dormitorios y veinte metros cuadrados (20,00 m².) en viviendas de más de tres (3) dormitorios. La estancia contará con un lado libre mínimo de dos metros y medio (2,50 m) y en ella se podrá inscribir un círculo de tres metros (3,00 m) de diámetro.
- Dormitorio individual, seis metros cuadrados (6 m².) con un ancho mínimo de dos metros (2,00 m).
- Dormitorio doble, diez metros cuadrados (10,00 m².) con un ancho mínimo de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m). A estas superficies habrá que sumarle las de los armarios roperos.
- Baño, tres metros cuadrados (3 m².) compuesto como mínimo por lavabo, inodoro y ducha o bañera de un metro veinte centímetros (1,20 m) de longitud.
- Aseo, un metro diez cuadrados (1,10 m².) compuesto por lavabo e inodoro.
- Pasillos interiores, ochenta centímetros (0,80 m) de ancho mínimo en toda su extensión, salvo en la zona de entrada a la vivienda que será de un metro (1,00 m), pudiendo existir interrupciones por elementos estructurales o de instalaciones. En pasillos de zonas comunes de viviendas colectivas y residenciales colectivos este ancho no será inferior a un metro y diez centímetros (1,10 m).

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros y medio (2,50 m), los espacios destinados a cocina podrán medir dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) y los cuartos de baño y aseos podrán tener una altura libre de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

Se permitirá en cualquier estancia un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil con altura libre menor de dos metros y medio (2,50 m) pero igual o superior a dos metros y treinta centímetros (2,30 m).

26.2. Condiciones de ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior, cumpliendo el artículo 25.1. de estas Normas.

Las piezas no habitables podrán abrir a patios de ventilación. Los cuartos de baño y aseos y, en general de servicios, que no tengan ventilación a fachada o patio, tendrán un conducto de ventilación forzada, estática o dinámica, teniendo las aberturas una superficie de medio metro cuadrado (0,50 m²) y garantizando una (1) renovación por hora.

30.3. Condiciones de instalaciones

30.3.1. Agua. Toda vivienda deberá contar con la instalación de agua potable conforme a la reglamentación vigente, que garantice 220 litros por día y habitante, asegurando un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y 0,10 litros para agua caliente.

30.3.2. Energía eléctrica. Será obligatoria la instalación eléctrica, que cumplirá la reglamentación vigente, para alumbrado y fuerza.

30.3.3. Saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y se conectarán a la red municipal.

30.3.4. Otros servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

30.4. Condiciones de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de ochenta centímetros (0,80 m) por encima del caballete de la cubierta.

Será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

30.5. Condiciones de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta destinada únicamente al uso residencial deberá contar con al menos una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m².) construidos para la clase residencia, dentro de la parcela, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierta en planta baja.

ARTICULO 31. USO SERVICIOS TERCARIOS

Para cada clase de uso diferenciado se establecen sus correspondientes categorías.

OFICINAS

Corresponde a la actividad de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos de abogados, gestores, etc.

Las categorías son las siguientes:

1ª.- DESPACHOS PROFESIONALES y consultas asociados a otros usos o aislados.

2ª.- OFICINAS PRIVADAS con atención al público asociadas a otros usos o aisladas.

COMERCIO

Corresponde a la actividad de compra-venta de productos de todo tipo para su consumo en el mismo lugar o fuera de él, al aire libre o en local cerrado.

Las actividades en local cerrado se clasifican en las siguientes categorías:

3ª.- HASTA 200 m², doscientos metros cuadrados, de superficie de zona de venta en locales comerciales de todo tipo de productos y superficie total en talleres de reparación de bienes de consumo (electrodomésticos), constituyendo una única razón comercial y sin otra potencia eléctrica que la necesaria para el mantenimiento y climatización.

No quedan incluidos en esta categoría los talleres de superficie mayor a la fijada ni los destinados a reparación de vehículos automóviles, ya que están regulados en el uso industrial.

4ª.- HASTA 500 m², quinientos metros cuadrados, de superficie de zona de venta, constituyendo una única razón comercial.

5ª.- HASTA 1500 m², mil quinientos metros cuadrados, de superficie de zona de venta en galerías y centros comerciales, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

HOSPEDAJE

Corresponde a la actividad de alojamiento temporal de personas, con o sin pensión completa. Se autorizan las categorías:

6ª.- HASTA 15 HABITACIONES y 600 m², seiscientos metros cuadrados, totales construidos sobre rasante, incluyendo las instalaciones complementarias tales como restaurante, bar, tienda, pistas deportivas cubiertas, etc.

7ª.- HASTA 50 HABITACIONES y 2.500 m², dosmil quinientos metros cuadrados, totales construidos sobre rasante, incluyendo las instalaciones complementarias tales como restaurante, bar, tienda, pistas deportivas cubiertas, etc.

RECREATIVOS

8ª.- Establecimientos de bebidas, BARES, CAFES Y RESTAURANTES en todos los casos, sin espectáculos ni hospedaje.

9ª.- Establecimientos de REUNION Y ESPECTACULOS, en LOCALES CERRADOS.

10ª.- Establecimientos de REUNION Y ESPECTACULOS, en instalaciones al AIRE LIBRE.

31.1. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los puntos 2,3 y 4 del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica, la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en el sector y la NBE-CPI 96.

Además cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

31.2. Condiciones de los espacios públicos.

Además de la legislación vigente sectorial sobre los locales destinados a la venta al público, deberán cumplir lo siguiente:

- La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m², ocho metros cuadrados.

- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino a través de un espacio intermedio con puerta anti-incendios.

- Las escaleras que sirvan al público tendrán un ancho mínimo de un metro y medio (1,50 m).

- La altura libre mínima para las zonas de uso público será tres metro y medio (3,50 m) en las clases Comercio y Centros de Reunión. Para la clase hotelera será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se ajustará a la fijada para el uso asimilado. Para la clase Oficina la altura libre será tres metros (3,00 m) en edificio de uso exclusivo; si es de uso mixto se adoptará la altura del uso principal de la zona de ordenanza de aplicación.

31.3. Condiciones de los servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un aseo por cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada cien metros cuadrados (100 m²) destinados a la venta o estancia del público. No podrán comunicarse con el resto de los locales, se dispondrá un vestíbulo de transición.

Si las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial son diferentes, se aplicará la más restrictiva.

31.4. Condiciones de aparcamiento.

Para todas las categorías se dispondrá una plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

ARTICULO 32. USO INDUSTRIA MANUFACTURERA

Son los establecimientos dedicados tanto a la obtención y a la transformación de materias primas o semielaborados como al almacenamiento de los mismos. Se incluyen los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

INDUSTRIA ORDINARIA Y TALLERES

1ª.- FAMILIARES, actividades en talleres familiares, anexos a la vivienda, en los que sólo se emplea mano de obra familiar, totalmente compatibles con los usos residenciales, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

2ª.- COMPATIBLE CON RESIDENCIAL, actividades que no están clasificadas o que estando, pueden ser compatibles con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras y protectoras adecuadas. Tienen total compatibilidad con usos no residenciales.

3ª.- INDUSTRIAL, actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que, aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre, puede compatibilizarse con las industrias anejas.

ALMACENAMIENTO

4ª.- COMPATIBLES, almacenes compatibles con usos residenciales o asociados a otros usos, hasta cien metros cuadrados (100 m²) y anexos a la vivienda del titular.

5ª.- INDUSTRIALES, almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

6ª.- ESPECIALES, almacenamientos especiales como depósitos de agua, silos, depósitos de combustible, etc.

32.1. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Todas las instalaciones industriales han de cumplir:

- las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan,
- la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León, Ley 5/93, y su Reglamento, Decreto 159/94.
- la Normativa vigente sobre los Niveles Sonoros de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- los límites de superficie construida y potencia mecánica marcados en la siguiente tabla:

CATEGORIA	FUERA DE POLIGONO		EN POLIGONO
	P.B.	EDIF. AISLADO	
1ª	0,05 Kw/m ² .	0,1 kW/ m ² .	-----
2ª	0,05 Kw/m ² .	0,1 kW/ m ² .	-----
3ª	-----	-----	LIBRE. LIBRE

siempre con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Para la aplicación de los anteriores límites se tendrá en cuenta:

- En la potencia no computará la necesaria para accionar montañas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor (0,50 C.V.)

- La superficie computada incluirá únicamente la destinada a producción, no se incluirá la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas funcionalmente al proceso productivo.

f) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

g) Todos los vertidos procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de Protección del Medio expresados en el capítulo 9 de estas Normas.

h) Cuando la actividad disponga de almacenaje deberá tener

- una zona de carga y descarga de treinta y dos metros cuadrados (32 m^2) de superficie mínima con su lado menor de al menos cuatro metros (4 m).

- una plaza de aparcamiento de quince metros cuadrados (15 m^2) de superficie mínima por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) construidos o fracción, con su lado menor de al menos dos metros y medio (2,5 m).

Dichas plazas de carga y descarga y de aparcamiento podrán localizarse en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

i) Los accesos, aparatos, instalaciones, estructuras, sistemas constructivos y útiles cumplirán la NBE-CPI 96.

j) La iluminación natural a través de huecos exteriores no será menor del 15% de la superficie en planta del local. Estos huecos serán practicables, a efectos de la ventilación natural, al menos en un 7,5% de la superficie del local.

k) Habrá un aseo, al menos, hasta cinco empleados. Hasta quince empleados habrá dos aseos independientes. Por cada grupo adicional de quince empleos o fracción, habrá un aseo más.

ARTICULO 33. GARAJE

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos, ya sea al aire libre o bajo cubierta. Sólo existe una categoría:

1ª.- APARCAMIENTO, asociado a otros usos, sin explotación comercial.

33.1. Condiciones.

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de veinte metros (20 m^2 .) por vehículo, sin contar los accesos. La altura libre será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), admitiéndose dos metros (2,00 m) en descuelgue de vigas e instalaciones.

Los aparcamientos cerrados se ventilarán con conductos exclusivos y cumplirán las prescripciones de protección contra incendios señaladas en la NBE-CPI 96.

En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo el total edificada, incluyendo la del local destinado a garaje y las de almacenes y otros servicios anejos.

ARTICULO 34. USO DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales que desarrollan actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como centros de educación y cultura, guardería, club social, centros sanitarios, centros religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza y se clasifican en categorías dentro de las clases:

EQUIPAMIENTO EDUCACION Y CULTURA

1ª.- Enseñanzas OFICIALES: educación infantil, primaria y educación secundaria

obligatoria, institutos de bachillerato, centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación y otras (Conservatorio, Educación física, etc.)

2ª.- NO OFICIALES, Enseñanzas de actividades no reguladas por la Administración

3ª.- CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS.

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

4ª.- Centros de SERVICIOS SOCIALES SIN RESIDENCIA colectiva aneja, tales como hogar del anciano, guarderías, etc.

5ª.- Centros de SERVICIOS SOCIALES CON RESIDENCIA colectiva aneja, tales como residencia de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

EQUIPAMIENTO SANITARIO

6ª.- SIN INTERNAMIENTO, establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento (ambulatorios, consultorios, clínicas odontológicas, laboratorio de análisis, etc.).

7ª.- CON INTERNAMIENTO, establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas, sanatorios, etc.).

8ª.- VETERINARIOS, Establecimientos veterinarios.

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

9ª.- Centros de CULTO y reunión SIN RESIDENCIA colectiva aneja.

10ª.- Centros de CULTO y reunión CON RESIDENCIA colectiva aneja.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

11ª.- SIN ESPECTADORES, espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

12ª.- CON ESPECTADORES, espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

SERVICIOS PUBLICOS

13ª.- SERVICIOS PUBLICOS ofrecidos por particulares (gasolineras) y ofrecidos por la Administración local, autonómica o estatal, con atención al público (ayuntamiento, bomberos, oficina de correos, cementerio, cuartel de la G.C., etc.).

ZONA VERDE

14ª.- AREAS AJARDINADAS, espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

15ª.- ZONAS DE JUEGOS, destinadas al esparcimiento infantil, que incorporan aparatos de recreo (columpios, toboganes, etc.) y areneros.

34.1. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Todos los locales o espacios destinados al uso dotacional se regularán conforme a la Ordenanza de Locales de Espectáculos y Reunión, por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Además los accesos, aparatos, instalaciones, estructuras, sistemas constructivos y útiles cumplirán la NBE-CPI 96.

Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios y

a) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

b) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos

competentes de la Comunidad Autónoma.

c) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre dicha materia, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación.

d) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

e) Cuando acojan actividades residenciales colectivas se atenderán las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

34.2. Condiciones de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán en su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada cincuenta (50) espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada diez (10) personas en los religiosos con residencia y cada cinco (5) camas en los hospitalarios con internamiento. Los centros escolares de más de mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada doscientas (200) plazas escolares.

34.3. Condiciones específicas de la Clase Deportivo.

a) Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público, se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

b) Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

c) En las instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de tres metros y sesenta centímetros (3,60 m).

ARTICULO 35. USO EXPLOTACION AGROPECUARIA UNIFAMILIAR

Corresponde a las actividades familiares del sector productivo primario, desarrolladas en los espacios, dependencias e instalaciones destinadas al cultivo, almacenamiento de productos o pequeña maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación (meter y guardar ganado en establos) de animales de granja. Se distinguen las categorías:

1ª.- Actividades de obtención de riquezas por cultivo agrícola y la crianza de animales y aves, aneja a la vivienda en naves hasta cien metros cuadrados (100 m²) de superficie cubierta y en parcela hasta trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie. Cumplirá estrictamente la normativa vigente en la materia sobre salubridad, residuos y olores.

2ª.- Actividades de obtención de riquezas por cultivo agrícola y la crianza de animales y aves, sin limitación de superficie de explotación abierta y trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie construida máxima, aneja a la vivienda familiar.

35.1. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Cumplirán estrictamente la legislación agraria o industrial aplicable, así como las condiciones establecidas en estas Normas y especialmente a al Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León, Ley 5/93, y su Reglamento, Decreto 159/94. Además:

-Cada instalación dispondrá de la ventilación e iluminación naturales adecuadas.

-Se prohíbe la evacuación de vertidos de residuos sólidos de animales a la red general de saneamiento. Todos los vertidos deberán cumplir lo señalado en el capítulo 9.

-Dependiendo de la situación en las distintas clases de suelo, cumplirán las específicas condiciones establecidas.

Texto Refundido
conforme a lo acordado
Comisión 27/7/04
Fuente: 30-04-04

ARTICULO 36. VIALES

Son los espacios de la red viaria existente y de la de nueva creación destinados a la circulación rodada y peatonal.

36.1. Condiciones específicas.

Los viales de tráfico para automóviles se ajustarán en el suelo urbano y urbanizable a lo establecido en estas Normas y en suelo rústico a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras.

Los estacionamientos para automóviles en las vías públicas no interferirán el tráfico y tendrán estas dimensiones mínimas:

- Turismos, cuatro metros y medio de longitud (4,50 m) y dos metros y veinte centímetros (2,20 m) de anchura.

En ningún caso, se admitirán zonas de aparcamiento para más de treinta (30) vehículos.

ARTICULO 37. INFRAESTRUCTURAS

Comprende los espacios que acogen:

- las instalaciones de servicios básicos urbanos
- los servicios relacionados con el transporte (estaciones y apeaderos de ferrocarril).

Las condiciones son las fijadas en la Normativa Sectorial vigente que las afecte, en la normativa de los usos específicos que les sea de aplicación y en la reglamentación de las compañías que las gestionen, sin perjuicio de lo señalado en otros epígrafes de estas Normas.

ARTICULO 38. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y VIAS DE COMUNICACION

Son las franjas de protección de las infraestructuras y de las vías de comunicación, constituidas por bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situados en los márgenes de las mismas.

Para las infraestructuras de abastecimiento de agua y red de saneamiento se fija una banda de protección de tres metros (3 m) de anchura, en cuyo eje medio irán alojados dichos servicios.

Para las vías de comunicación, la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, de 16 de marzo de 1990, fija las prescripciones para las líneas de edificación (art.20.2), redes de servicio, zonas de dominio público, servidumbre o afección.

CAPITULO 8. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Estas condiciones serán de aplicación en el espacio exterior urbano de término municipal que es el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano en el espacio exterior del Suelo Urbanizable cuando se desarrolle.

El espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o privado y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior público se deberá garantizar, por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas condiciones el espacio libre se clasifica en:

- Red viaria en suelo urbano.
- Red de caminos en suelo rústico.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ARTICULO 39. RED VIARIA EN SUELO URBANO

Son los espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa.

La separación entre el tránsito peatonal el de vehículos señalado en estas Normas para las nuevas vías, tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de las mismas, si bien deberá ser motivada su alteración y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes (1) de información pública y estudiadas las alegaciones en contra.

39.1. Anchura.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán las que siguen:

- Aceras en calles con separación de tránsitos	1,00 m
- Vías urbanas de acceso rodado	10,00 m
- Vías en áreas industriales	12,00 m

39.2. Materiales.

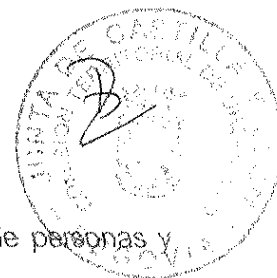
En las calles con separación de tránsitos, los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Los materiales para usar en las aceras presentarán calidad de aspecto e integración ambiental, su coloración será clara, serán los adecuados a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano y deberán tener un reducido coste de mantenimiento. Podrán utilizarse hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados. La solución elegida garantizará un suelo antideslizante.

La pavimentación de la calzada se realizará uniformemente, continua en toda su longitud y sin desniveles. Su pendiente transversal no será superior al dos por ciento (2%). Se deberá garantizar un desagüe adecuado por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento. Los materiales que se podrán utilizar serán las mezclas bituminosas en su color ordinario y hormigones de afirmado, eligiéndose en función de su categoría, soporte, velocidad, intensidad y tonelaje de circulación, etc. Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semilíquidos.

39.3. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de la altura de la acera entre tres y cuatro centímetros (3 y 4 cm.) y el



desarrollo de una rampa no inferior a los cuarenta centímetros (40 cm) desde el borde exterior del bordillo, dejando al menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel que establecimientos de establecimiento el vado.

39.4. Canalizaciones de Infraestructuras.

Las canalizaciones de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo, preferentemente bajo las aceras, siempre por dominio y uso públicos para evitar problemas de servidumbres.

Las tapas de las arquetas, registros, etc., se dispondrán niveladas en el plano en que se asienten.

39.5. Alumbrado público.

Podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo sobre las aceras, siendo obligatoria la primera opción cuando la distancia entre edificaciones en el punto considerado sea menor a cinco metros (5 m).

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. El nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado y en la circulación peatonal, de balizamiento de itinerarios o de ambientación.

Las redes de nueva creación serán subterráneas y paulatinamente las existentes grapadas a las fachadas se irán soterrando.

39.6. Alcorques.

Las aceras podrán ir acompañadas de alineaciones de arbolado y vegetación plantados en alcorques contruidos con este fin o bien, en áreas terrazas. Se aconseja una separación entre centros de alcorques de cuatro metros y medio (4,50 m) respetando los vados y accesos existentes. La distancia entre alcorque y alineaciones oficiales será de un metro (1,00 m).

ARTICULO 40. RED DE CAMINOS Y CARRETERAS EN SUELO RÚSTICO

40.1. Carreteras.

Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 2/90, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, 16 de marzo de 1990, que definen la zona de dominio público, de servidumbre, de afección y la línea de edificación. Deberá cumplirse lo siguiente:

1. La línea de edificación estará a 18 m, medidos horizontalmente, desde la arista exterior de la calzada más próxima (art.20.2).
2. Todas las redes de servicios se ubicarán a una distancia mínima de 8 m, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde la arista exterior de la explanación.
3. En la zona de afección sólo se podrán ejecutar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes y sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se ejecutarán exteriormente a la línea límite de edificación (definida en el punto 1).
4. Se evitará en lo posible el arbolado en la zona de dominio público, contiguo a la carretera. En todo caso, ningún tipo de plantación afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera. Si resultase afectada, las medidas correctoras se ejecutarán por el propio Ayuntamiento.

Se prevé la posibilidad de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se colocará a dos metros y medio (2,50 m) de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro y veinte

centímetros (1,20 m).

40.2. Caminos.

Solo se admite como tratamiento de pavimentación la tierra natural o en vallado de una anchura de cinco metros (5 m).

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de ocho metros (8 m) medidos desde el eje.

El vallado de las fincas que lindan en algunos de sus lados con caminos públicos se deberá retranquear como mínimo una distancia de cinco metros (5,00 m), contados desde el eje del camino. Además cumplirán las prescripciones señaladas en el artículo 65 del capítulo 12.

ARTICULO 41. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Son los espacios libres públicos dedicados a la estancia de las personas, a la creación de la imagen paisajística del entorno urbano, a la formación de grupos vegetales y a la regeneración de espacios para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Las obras que se realicen en ellos tendrán en cuenta:

- Alineaciones oficiales, respetándolas.
- Topografía, sin alterarlas sustancialmente y tendiendo a evitar su degradación y erosión.
- Materiales y texturas, adecuados al aspecto del entorno, utilizando piedras naturales, piezas cerámicas, etc. armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. Quedan prohibidas las soluciones y materiales en grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.
- Arbolado existente, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas imponderables, se procurará que afecte a los ejemplares más jóvenes y de menor porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta inmediatamente. La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar lugar. La nueva plantación se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.
- Nuevo arbolado, tanto en alineaciones como en masas vegetales. Si se disponen en alcorques el volumen de la excavación no será inferior a un metro cúbico.
- Dotaciones, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

ARTICULO 42. ESPACIOS LIBRES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

Los distintos equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana.

El espacio exterior privado o no accesible se acogerá a las normas que siguen:

- Aparcamiento. En los espacios libres destinados a ello, no se autorizarán más obras que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible su uso con el de arbolado. Las plazas de reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figuran. Las dimensiones serán 4,50 m de longitud por 2,20 m de anchura como valores mínimos.
- Vegetación. Se deberá conservar la vegetación arbórea existente y mantenerla en buen estado, cualquiera que sea su porte. Se deberá ajardinar con especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con intención de lograr una racionalización del consumo de agua para riego.

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

La responsabilidad de la aparición y conservación del medio natural y del medio urbano corresponde al Ayuntamiento en primer lugar, y en segundo a los particulares que deberán colaborar para conseguir los objetivos que se pretenden.

Así mismo, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellas actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que amenacen ruina o a aquellas que pudieran ocasionar algún daño o a los actos que lesionen los valores ambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

Además, toda la superficie del término municipal desde la carretera C-603 hacia el oeste, se encuentra en una Zona de Importancia para la cigüeña negra, por lo que todas las actuaciones a realizar en dicha zona, deberán atenerse al Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.

En todo caso, se cumplirá lo establecido en la legislación vigente de carácter sectorial:

- Ley de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, así como su Reglamento.

Las condiciones generales de protección regulan de forma general y para la totalidad del término municipal, los extremos siguientes:

- Protección del medio.
- Protección del paisaje y de la escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.

ARTICULO 43. PROTECCION DEL MEDIO

43.1. Vertidos sólidos.

Se orientará su punto de vertido, ya sean orgánicos o tierras y escombros, de acuerdo con la normativa y directrices, así como planes, programas y proyectos aprobados por la Comunidad de Castilla y León.

Se creará un vertedero municipal vallado y controlado sobre las parcelas 5069 del polígono 7 y 5063 del polígono 11.

Se cumplirá la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos de ámbito estatal y el Real Decreto 1163/1966, de 13 de julio, que la modifica, y la Ley 20/1986, de 14 de mayo, sobre Plan de Gestión para residuos tóxicos y peligrosos, así como la legislación autonómica.

43.2. Vertidos líquidos.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa, adecuada a los valores ambientales de los puntos de vertido, considerando los baremos marcados por:

- Comisión de Actividades Clasificadas de Segovia.
- Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento.

El Ayuntamiento velará para que las industrias sometan a un proceso de decantación y/o depuración previa, en la propia industria, sus aguas residuales, exigiendo que los efluentes reúnan las características siguientes:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan posible obstrucción de la red de alcantarillado.
- El pH de las aguas residuales estará entre 6 y 9.
- La temperatura máxima de los vertidos será 40º.
- Los sulfatos serán inferiores a 1.500 ppm.
- No se admitirán sustancias que al reaccionar de cómo resultado alguna de las incluidas

en apartados anteriores.

- Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.

Cuando se construya la estación depuradora para el municipio, además de cumplir:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de corroer y producir abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias que produzcan espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y afecten a las instalaciones eléctricas y a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que produzcan fenómenos de flotación e interfieran en los procesos de depuración.

43.3. Vertidos gaseosos. Emisiones.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos en valores superiores establecidos en:

- Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo.
- Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento.

Las industrias deberán efectuar las medidas correctoras oportunas para no superar los límites establecidos.

No se permiten ninguna emisión que sobrepase los índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. Tampoco se permite ninguna emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

No se permite la emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores, en cantidades tales, que puedan ser fácilmente detectables sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Se observará así mismo la legislación autonómica.

43.4. Contaminación acústica.

La calidad acústica deberá adecuarse a:

- Norma Básica de la Edificación Condiciones Acústicas NBE-CA-88.
- Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento.
- Normas Técnicas y Reglamento que regula la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los límites, que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de cualquier actividad, se establecen en:

CATEGORIA INDUSTRIAL	NIVEL SONORO MAXIMO (dB A)			
	EXTERIOR		INTERIOR	
	DIA	NOCHE	DIA	NOCHE
1ª y 4ª	55	45	50	45
2ª	55	45	75	65
3ª y 5ª	70	55	90	90

43.5. Protección Contra Incendios.

Se deberá cumplir la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y las normas de prevención de incendios por tipo de actividad (industrial, turística, sanitaria, educativa y espectáculos).

No se podrán quemar materiales o desperdicios al aire libre.

43.6. Desarrollo de actividades.

No se permite el desarrollo de cualquier actividad que emita radiaciones peligrosas o

perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de equipos o máquinas de los que las emiten. Se deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes.

Se prohíben las actividades o las máquinas que produzca vibraciones en las viviendas superiores a los umbrales de percepción de la vibración. Se entiende por este concepto el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como el tacto o la vista.

En los espectáculos taurinos, entre otras, se aplicará el RD 2816/1982 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1962 de Espectáculos Taurinos.

ARTICULO 44. PROTECCION DEL PAISAJE Y LA ESCENA URBANA

Para lograr la conservación de la estructura del paisaje natural, se observará especialmente la Ley de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Castilla y León.

Para la protección de la escena urbana se deberá cuidar su imagen desde el exterior y, especialmente, la correspondiente al casco antiguo, así como su trama, evitando la ruptura del mismo con la aparición de elementos inconvenientes, por contraste respecto del conjunto.

Se contemplan las siguientes condiciones:

a) Se prohibirá los carteles publicitarios en las zonas de borde y perímetro del núcleo.
b) Se procurará la supresión de barreras físicas en los espacios públicos, teniendo en consideración la Ley 8/93 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

c) Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo sustituirse paulatinamente los existentes por líneas soterradas. En los edificios de nueva planta así como en los catalogados, no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose realizar los empotramientos debidos.

d) Se permite la instalación de anuncios en edificios o elementos no catalogados, en la planta baja sobre los huecos de fachada, con materiales que no alteren sus características ni las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas, tejados, jardines, con excepción de los que informan de servicios de interés público (farmacias, etc.)

En edificios en ruina no se permiten anuncios de ningún tipo, ni durante las obras, exceptuando los de la identificación de las mismas.

Se prohíbe la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de las edificaciones, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolla en ellas.

La publicidad que no reuniese los requisitos establecidos en estas Normas quedará como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación. Si se solicita licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

Con fines excepcionales y provisionales, tales como ferias, manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstanciales durante el tiempo que dure el acontecimiento.

ARTICULO 45. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Los propietarios tienen el deber de conservación del edificio, para mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato.

Será de aplicación a todas las edificaciones la Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas, que contempla las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio, a los cerramientos de parcela, a las medianeras, a los edificios auxiliares, así como la renovación de los tratamientos superficiales (pinturas, etc.)

Texto Refundido
conforme a acuerdo
Comisión 30/04/04

CAPITULO 10. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas, donde además quedan reflejadas las distintas zonas de ordenanza, a efectos de la aplicación de la normativa específica que se distinguen por la variación de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo.

ARTICULO 46. DERECHOS EN SUELO URBANO

La posibilidad edificatoria de la propiedad, conforme al art.17 de L.U.C. y L., queda sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No ser zona libre o de cesión obligatoria.
- b) Además, cumplimentar las condiciones suficientes que habiliten el proceso hasta poder edificar, del siguiente carácter:
 - urbanístico, clasificación y calificación de usos, aprovechamiento concreto, etc.
 - infraestructural, tener o llegar a tener acceso, agua, saneamiento y luz.
 - de ejecución, costear la urbanización.
 - de garantías, depositar avales, compromisos.
 - temporal, elaborar proyectos y edificar en los plazos señalados en las Normas y en la Licencia.
 - de tramitación, presentar y obtener la licencia o aprobación preceptiva.

Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponde, que es:

- En suelo urbano consolidado, sobre las parcelas o previa normalización de fincas, el aprovechamiento real resultante de aplicar directamente a las parcelas las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- En suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

ARTICULO 47. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO

En suelo urbano, los terrenos clasificados no podrán ser destinados a los usos permitidos hasta que no alcancen la condición de solar (art.22 L.U.C.y L.), salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

Serán obligaciones generales (art.18 L.U.C.y L.), las que a continuación se enumeran:

1. En suelo urbano consolidado:
 - a) Sufragar los costes de la urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas.
 - b) Efectuar las cesiones gratuitas al Ayuntamiento de los terrenos que sean exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
 - c) Edificar las nuevas construcciones o mejorar las existentes en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.
2. En suelo urbano no consolidado:
 - a) Sufragar los costes de urbanización precisos para conseguir la condición de solar de las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, excepto las que correspondan a sistemas generales.
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, y los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizado.
 - c) Elaborar la figura de Planeamiento necesaria en cada caso para la equidistribución (art.39 L.U.C. y L.) de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, antes

de la ejecución del mismo, en los plazos señalados en las Normas y Planes que las desarrollan.

d) Edificar las nuevas construcciones ajustándose a la ordenación y a las condiciones urbanísticas, en los plazos que las Normas establecen (art. 21 L.U.C. y L.).

En general, el uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las presentes Normas

Además, se deberá mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones.

47.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes en suelo urbano.

Los instrumentos que se desarrollen con posterioridad a estas Normas y establezcan la ordenación detallada del suelo urbano, podrán señalar los plazos para el cumplimiento de los deberes definidos. En su defecto, el plazo será de ocho años (8) desde la aprobación definitiva de los mismos.

En caso de incumplimiento se actuará conforme al art.21 de L.U.C. y L.

47.2. Condiciones para su desarrollo.

El suelo urbano, en aplicación de lo establecido por estas Normas, se desarrollará de alguna de las siguientes formas:

- Actuaciones aisladas.
- Unidades de Actuación.
- Actuaciones directas.

ARTICULO 48. ACTUACIONES AISLADAS

Las parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación (que en este caso no se han delimitado) o en su caso los que posteriormente se puedan delimitar, se desarrollarán a través del procedimiento establecido al efecto (sistema de ejecución forzosa).

ARTICULO 49. ACTUACIONES INCLUIDAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación se señalan en los planos correspondientes, unidades de actuación de la 1 a la 7.

Para todas y cada una de las Unidades de Actuación se exigirá:

- 1- La aprobación previa del Proyecto de Actuación como instrumento de gestión urbanística (art.75 L.U.C. y L.), para establecer las bases técnicas y económicas.
- 2- La previa redacción de un Proyecto de Reparcelación, para su desarrollo urbanístico y con objeto de controlar el número máximo de viviendas previstas.
- 3- Proyecto de Urbanización del viario y servicios básicos y ejecución del mismo antes de la concesión de licencias de edificación.
- 4- La cesión gratuita del viario urbanizado, de las superficies para equipamiento (al menos 20 m² por cada 100 m² construibles) y para espacios libres públicos (al menos 10 m² por cada 100 m² construibles) y la reseva de plazas de aparcamiento de uso público (al menos una por cada 100 m² construibles); todo conforme a las especificaciones del art. 44.3. a) y b) de la L.U.C. y L.

Para todas y cada una de las Unidades de Actuación se fija el aprovechamiento:

- a) Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea.
- b) Edificabilidad máxima: 0,5 m²/ m².

El resto de parámetros (superficie mínima de parcela, ocupación, retranqueos, altura), los usos y las condiciones estéticas son los marcados para la zona Residencial Unifamiliar.

Los plazos para el desarrollo de las Unidades de Actuación serán los siguientes:

- Para la presentación a tramitación reglamentaria del planeamiento urbanístico que procede (Proyecto de Reparcelación): tres años (3) a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas.
- Para la ejecución total de las obras de urbanización que contemple la unidad: ocho años (8) a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas.
- Para el comienzo de la edificación permitida, es decir, la solicitud de la licencia de obras municipal: ocho años (8) desde la aprobación definitiva del documento de equidistribución de beneficios y cargas.

En este esquema se resumen las superficies y las condiciones particulares de las unidades de actuación. Las superficies están expresadas en metros cuadrados (m²)

	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO MAXIMO		CONDICIONES PARTICULARES
		DENSIDAD	EDIFICABILIDAD	
U de A 1	9.464	30 viv./Ha	0.5 m ² / m ²	Residencial Unifamiliar
U de A 2	19.045			
U de A 3	10.224			
U de A 4	3.463			
U de A 5	11.117			
U de A 6	11.689			
U de A 7	7.570			

Las superficies señaladas deben considerarse como aproximadas, siendo las reales las delimitadas físicamente sobre el terreno por los límites de las mismas que se determinen en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

En el Anexo de estas Normas, se adjuntan las fichas de las Unidades de Actuación.

ARTICULO 50. ACTUACIONES DIRECTAS

Son las parcelas o terrenos que no están recogidos por los supuestos anteriores y, por tanto, no están incluidos en unidades de gestión o actuación diferenciadas. Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán conforme a lo establecido en las condiciones particulares para cada zona de ordenanza que se explican a continuación.

El listado de las zonas de ordenanzas es:

- Zona 1. Casco Consolidado
- Zona 2. Barrio del Carmen
- Zona 3. Residencial Unifamiliar
- Zona 4. Zonas Verdes
- Zona 5. Residencial compatible con Agropecuaria
- Zona 6. Industrial
- Zona 7. Dotacional: Equipamientos, Servicios Urbanos e Infraestructuras
- Zona 8. Red Viaria

50.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO

Corresponde a esta zona el área que dio origen al núcleo urbano y recoge la parte más antigua del núcleo considerado. Tiene el conjunto una altura representativa de dos alturas más el bajo cubierta con aprovechamiento. El uso principal que soporta es residencial, relacionado con los usos terciarios comerciales y los dotacionales de equipamiento.

Las condiciones que a continuación se desarrollan pretenden recoger las nuevas de vida existentes, considerando la rehabilitación, el crecimiento y la sustitución natural del propio casco.

50.1.1. Parcela edificable.

- a) Parcela existente. Se consideran edificables todas las existentes mayores de sesenta metros cuadrados (60 m^2), y las que aun siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, según el artículo 36 de estas Normas, con accesibilidad desde espacio exterior de uso público.
- b) Nueva parcelación. Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de cien metros cuadrados (100 m^2), con una longitud mínima de fachada de seis metros (6 m).

50.1.2. Tipologías edificatorias

Se permiten:

- Manzana cerrada
- Edificación aislada

50.1.3. Alineaciones y retranqueos.

En manzana cerrada:

- a) Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las marcadas en los planos correspondientes, no estableciéndose retranqueo, debiendo coincidir la alineación oficial con la de la edificación.
- b) Lateralmente no se establece retranqueo, de forma que se posibilite la tipología de manzana cerrada.

En edificación aislada:

- a) Exteriormente, se retranquearán hasta un máximo de cuatro metros (4 m).
- b) Lateralmente, se establece un mínimo de tres metros (3 m).

50.1.4. Índices de ocupación máxima y Fondo máximo edificado.

Ocupación máxima: 100%

Fondo máximo:

En manzana cerrada: 20 m.

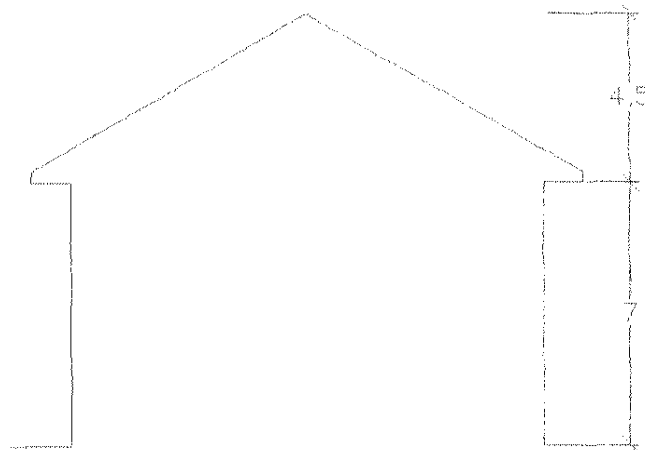
50.1.5. Alturas máximas.

Altura máxima de cornisa: siete metros (7,00 m)

Altura máxima de cumbrera: once metros y medio (11,50)

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que es la última planta autorizada, computando como edificabilidad en los términos y condiciones del artículo 28.

La ordenanza gráfica que a continuación se expresa muestra los esquemas de la altura permitida y de una distribución orientativa de las plantas.



50.1.6. Espacios libres de parcela.

Los patios de luces y ventilación seguirán las especificaciones del artículo 29.

50.1.7. Usos.

El uso principal es el Residencial, en todas sus clases y categorías. Está condicionado a que se pueda realizar en la parcela una vivienda de programa mínimo.

Los usos complementarios son:

Uso Terciario Comercial, todas las categorías.

Uso Terciario Oficinas, todas las categorías.

Uso Terciario Locales Recreativos, todas las categorías.

Uso Terciario Hospedaje, todas las categorías.

Uso Dotacional, todas las categorías excepto el cementerio, estando los Espacios Libres y Zonas Verdes en la superficie de parcela no edificada.

Uso Industria Ordinaria y Talleres categoría 1ª y 2ª, Uso Almacén categoría 4ª.

Uso Garaje en planta baja asociado al uso principal.

Los restantes usos están prohibidos.

50.1.8. Condiciones estéticas y ambientales.

Paramentos exteriores

Los paramentos exteriores, incluidas las vallas y los interiores que sean susceptibles de ser visibles desde la vía pública o desde espacios públicos cercanos o lejanos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los muros obligatoriamente se revestirán con enfoscados en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas de coloración adecuada al entorno. Los paños podrán ser enriquecidos con la ejecución de esgrafiados.

b) Queda expresamente prohibida la utilización de chapas metálicas, materiales bituminosos vistos, de ladrillo visto, de alicatado con azulejos cerámicos o de gres y prefabricados que los imiten. Podrá utilizarse el ladrillo visto como marco o cerco de los huecos de puertas y ventanas y marcando las esquinas.

Vallas

Toda propiedad deberá cerrarse a la alineación oficial de calle con valla maciza, en la zona inferior, de al menos un metro (1,00 m) de altura y valla ligera, en la parte superior, de al menos un metro (1,00 m) de altura con elementos vegetales.

Los materiales para el vallado exterior son los mismos que para los paramentos exteriores del edificio, descritos en estas Normas.

Cubiertas

La cubierta será inclinada a dos aguas, con faldones en planos inclinados con un cuarenta por ciento (45%) de pendiente máxima.

Se prohíben como materiales de cubrición la pizarra, la chapa metálica, los materiales bituminosos y de fibrocemento.

Las ventanas abuhardilladas o troneras tendrán una anchura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80 m) medidas por el exterior de los muros que las forman. El punto más alto de su cubrición no podrá sobresalir de la cumbrera del edificio. La separación entre troneras será de al menos dos metros (2,00 m).

Están permitidas las ventanas o lucernarios dispuestos en el mismo plano de la cubierta.

Balcones y Aleros

Se prohíben todo tipo de salientes que disten menos de tres metros (3,00 m) desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se admiten salientes siempre treinta centímetros (30 cm.) menores que la oscura o sobre la que vuelan y respetando el arbolado existente:

- Balcones con vuelo máximo permitido de ochenta centímetros (80 cm.). La separación de cualquier balcón al edificio contiguo, es decir, al extremo de la fachada, será de al menos sesenta centímetros (60 cm.).
- Aleros con vuelo máximo permitido de un metro (1,00 cm.).

Medianerías y paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma mínima con enfoscado y pintado y cuando por diferencia de alturas o longitudes definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, se deberán tratar como las propias fachadas.

Las medianeras que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto de forma definitiva, constituyendo fachada, plaza, vía pública, parque, espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. En ellas se podrán abrir huecos, se podrá aplicar la decoración permitida con materiales adecuados, etc., previo proyecto técnico de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que este estableciera de acuerdo con la importancia de tales medianeras en el entorno urbano.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

Los patios interiores no podrán acusarse en las medianerías.

50.1.9. Condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad.

Se cumplirán todas las condiciones de habitabilidad en edificaciones establecidas en el artículo 29 y el resto de condiciones señaladas en el artículo 30.

50.1.10. Estudio de Detalle

Las zonas del casco antiguo marcadas en los planos con "E.D." deberán redactar un Estudio de Detalle previo a la ejecución para detallar la ordenación establecida en estas Normas.

50.2. ZONA ESPECIAL DE BARRIO DEL CARMEN

Corresponde esta zona a un grupo homogéneo de viviendas, ubicadas a ambos lados de la calle de Nuestra Señora del Carmen. Se trata de mantener su composición, estética e imagen actuales.

50.2.1. Parcela edificable.

No se autoriza nueva parcelación. Se consideran edificables las existentes.

50.2.2. Tipología edificatoria.

La tipología única que caracteriza este barrio y se autoriza es la de pareados, dos viviendas adosadas por una pared medianera.

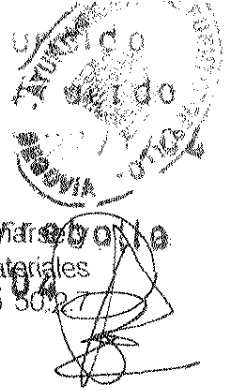
50.2.3. Altura.

El número máximo de plantas es una, la correspondiente a planta baja.

50.2.4. Alineaciones, retranqueos y fondo edificable.

Las alineaciones y retranqueos de fachadas se marcan en el plano correspondiente.

El fondo edificable de la construcción, deberá ser igual a los de las viviendas existentes que marcan el tipo de construcción de vivienda.



50.2.5. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres dejados por los retranqueos de las fachadas, podrán levantarse para levantar una valla alrededor, no maciza y hasta un metro (1,00 m) de altura máxima. Los materiales a emplear serán los permitidos para los paramentos exteriores, descritos en el artículo 50.2.7. Condiciones Estéticas.

50.2.6. Usos.

El uso principal es el Residencial, en todas sus clases y categorías. Está condicionado a que se pueda realizar en la parcela una vivienda de programa mínimo.

Los usos complementarios son:

Uso Terciario Comercial, categoría 3ª.

Uso Terciario Oficinas, categoría 1ª.

Uso Espacios Libres y Zonas Verdes en la superficie de parcela no edificada.

Los restantes usos están prohibidos.

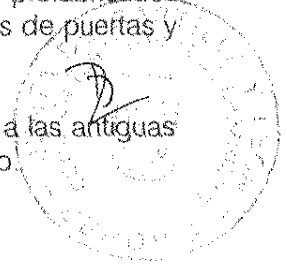
50.2.7. Condiciones estéticas y ambientales.

a) La relación de disposición de huecos en las fachadas será de la misma manera que el diseño y composición de las edificaciones antiguas existentes.

b) Los paramentos exteriores y los interiores que sean susceptibles de ser visibles desde la vía pública o desde espacios públicos cercanos o lejanos, deberán ser similares en materiales y tonalidades a los antiguos existentes. Los paños podrán ser enriquecidos con la ejecución de esgrafiados. Queda expresamente prohibida la utilización de chapas metálicas, de materiales bituminosos vistos, de ladrillo visto, de alicatado con azulejos cerámicos o de gres o prefabricados que los imiten. Podrá utilizarse el ladrillo visto como marco o cerco de los huecos de puertas y ventanas y marcando las esquinas.

c) Vallas: como los paramentos exteriores de fachada del apartado b.

d) Las cubiertas serán a dos aguas, similares en materiales y tonalidades a las antiguas existentes. Prohibidas las cubriciones de pizarra, chapas metálicas y fibrocemento.



50.2.8. Condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 29 y 30.

50.3. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Esta zona es la extensión del casco consolidado, cuya trama lo rodea. Está formada por las nuevas superficies residenciales ordenadas del núcleo urbano.

50.3.1. Parcela edificable.

Las parcelas tendrán una superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

Se marcan las siguientes condiciones para las nuevas parcelaciones de terrenos:

Vivienda aislada y pareada: Frente mínimo nueve metros (9 m). Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de nueve metros (9 m) de diámetro.

Viviendas adosadas: Frente mínimo de seis metros (6 m). Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de seis metros (6 m) de diámetro.

50.3.2. Tipologías.

Las tipologías edificatorias podrán ser: aislada, pareada y adosada.

50.3.3. Alineaciones y retranqueos.

Alineaciones oficiales son las que se señalan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales:

Adosadas y Pareadas: Dos metros (2 m).

Aisladas: Cuatro metros (4 m) como mínimo.

Resto de Retranqueos:

Tres metros (3 m) como mínimo.

50.3.4. Volumen: edificabilidad, altura y ocupación.

El aprovechamiento edificable para esta zona se marca por los índices:

. Edificabilidad máxima sobre parcela $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, contando las superficies como se indica en el artículo 28.

. Altura máxima de la edificación:

a cornisa, siete metros (7 m).

a cumbrera, once metros y medio (11,50 m).

. Número máximo de plantas: baja más primera con posible uso bajo cubierta.

. Se permite una planta bajorrasante.

. Ocupación máxima de la parcela:

Viviendas aisladas o pareadas: 60%.

Viviendas adosadas: 70%

50.3.5. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres se regulan como sigue:

a) Los patios de luces seguirán las especificaciones del artículo 29.

b) Toda propiedad deberá cerrarse a la alineación oficial de calle exterior, con valla descrita en 50.3.7.

50.3.6. Usos.

El uso principal es el residencial, en la categoría 1ª, condicionado a que se pueda desarrollar en la parcela una vivienda de programa mínimo.

Los usos complementarios son:

Uso Terciario Comercial, categoría 1ª, en planta baja siempre asociado al uso residencial.

Uso Garaje, en planta baja o sótano asociado al uso principal de la edificación.

Uso Zonas Verdes en el espacio de la parcela no edificado.

50.3.7. Condiciones estéticas y ambientales

a) Las cubiertas de la edificación se resolverán con faldones inclinados de pendientes inferiores al 45%. Los materiales de cubrición serán de coloración tradicional, tal cual se presentan las cubiertas del casco antiguo, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento, materiales bituminosos vistos y similares. Se admite la cubierta plana en construcciones auxiliares.

b) Los cierres de parcela con el espacio público se ejecutarán con las siguientes prescripciones: la parte inferior maciza tendrá una altura mínima de un metro (1,00 m), la parte superior podrá llegar a los dos metros (2 m), con un cerramiento permeable a vistas, tal como la cerrajería adornado con elementos vegetales.

50.3.8. Condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 29 y 30.

50.4. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS VERDES

Son los espacios libres destinados a ajardinamientos, necesarios para la salubridad,

esparcimiento, recreo y entretenimiento de la población.

50.4.1. Parcelación.

No se permite la división de las parcelas existentes.

50.4.2. Elementos permitidos.

Cualquier elemento de los que se permite instalar, no obstaculizará la función principal del espacio en el que se ubique.

Los elementos que se permiten instalar son:

- mobiliario urbano,
- quioscos de bebidas, flores, etc., hasta seis metros cuadrados (6 m²) de superficie máxima construida.
- tratamientos de suelo para pistas deportivas sin ningún otro requerimiento, sin superar el uno por ciento de ocupación de la parcela (1%) y retranqueándose tres metros (3 m) de cualquier alineación y lindero.

50.4.3. Usos.

El uso principal es el de zona Verde.

Los usos complementarios son:

- Uso Servicios Terciarios Comercio, categoría 3ª con la condición del art. 50.5.2.
- Uso extraordinario, temporalmente como mercadillos, exposiciones al aire libre, etc., según Ordenanza específica municipal.
- Uso Dotacional Deportivo, categoría 11ª con las condiciones del art. 50.5.2.

50.5. CONDICIONES PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL COMPATIBLE CON AGROPECUARIA EN EXPLOTACION UNIFAMILIAR.

50.5.1. Estudio de Detalle.

Las manzanas que forman esta zona están marcadas en los planos con "E.D.", deberán redactar un Estudio de Detalle previo a la ejecución para detallar la ordenación establecida en estas Normas.

50.5.2. Parcela edificable

Cumplirán lo marcado para la zona Residencial Unifamiliar.

50.5.3. Tipologías

Cumplirán lo marcado para la zona Residencial Unifamiliar.

50.5.4. Alineaciones y retranqueos.

Cumplirán lo marcado para la zona Residencial Unifamiliar.

50.5.5. Volumen: edificabilidad, altura y ocupación.

En la suma de los volúmenes construidos, vivienda y nave, cumplirán lo marcado para la zona Residencial Unifamiliar.

50.5.6. Usos.

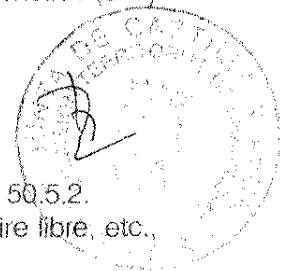
El uso principal es el Residencial.

Los usos compatibles:

- Uso Agropecuario en Explotación Unifamiliar categoría 1ª, asociado al uso principal.
- Uso Comercio, categoría 3ª, asociado al uso principal.

Los usos prohibidos: los restantes.

Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 22/11/04
Fuentes
30-04-04



50.5.7. Condiciones de higiene, salubridad y habitabilidad.

La actividad principal de residencia deberá cumplir los artículos 29 y 30.

El uso compatible de esta zona está condicionado a que cumpla estrictamente la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León y demás Normativa sectorial que le atañe.

50.5.8. Condiciones estéticas.

Cumplirán lo marcado para la zona Residencial Unifamiliar.

50.5.9. Espacios libres de parcela.

Cumplirán lo marcado para la zona Residencial Unifamiliar.

50.6. CONDICIONES PARTICULARES ZONA INDUSTRIAL

Comprende esta zona las instalaciones industriales manufactureras y almacenes relacionados con la actividad industrial, agrícola y comercial.

50.6.1. Parcela edificable.

Se consideran edificables las existentes y se autoriza nueva parcelación cuando la superficie mínima sea de quinientos metros cuadrados (500 m²) con un frente mínimo de fachada de diez metros (10 m).

50.6.2. Alineaciones y retranqueos.

No se fija retranqueo a alineación oficial, pero la zona de estancia de los camiones para la carga y descarga en los muelles de las naves, deberá quedar por dentro de esta alineación oficial. No se fija retranqueo a linderos laterales.

50.6.3. Edificabilidad.

El aprovechamiento edificable se fija en la edificabilidad máxima de 1 m²/m², midiendo la superficie como se indica en el artículo 28.

50.6.4. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de edificación deberán mantenerse en las condiciones adecuadas de limpieza, no pudiendo depositar materiales residuales, propios de la industria.

Será obligatorio el cerramiento macizo a alineación oficial de calle o espacio de uso público con una altura mínima de dos metros (2,00 m). Hasta tres metros (3 m) podrá elevarse un cerramiento ligero de rejas, plantas, etc.

50.6.5. Usos.

El uso principal es el de Industria Manufacturera, en todas sus categorías, sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones de la Normativa sectorial propia.

Los usos complementarios son:

Uso Terciario Comercial, categorías 4ª y 5ª.

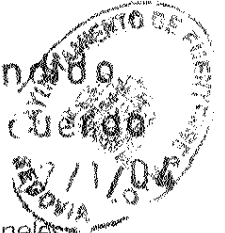
Uso Terciario Recreativo, categorías 8ª y 9ª.

Uso Terciario Oficinas, categoría 2ª, asociado al uso principal y no ocupando más de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida.

Uso Residencial, categoría 1ª, con el fin de guarda y custodia de las instalaciones, con una vivienda de superficie máxima de sesenta metros cuadrados (60 m²) por edificio de dotación.

Uso de Zonas Verdes en la superficie de la parcela no edificada.

Usos prohibidos: los restantes.



50.6.6. Condiciones estéticas y ambientales.
Quedan expresamente prohibidos, tanto para el alzado como para la cubierta, los paneles de chapa brillantes, de color plateado o cromado y los elementos bituminosos vistos. Deberán ser de colores mates sin desentonar con el medio.

Fuente Rebollo

30-04-04

50.6.7. Condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene.
El uso de esta zona está condicionado a que la actividad principal cumpla estrictamente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás Normativa sectorial que le atañe.

La actividad complementaria de residencia deberá cumplir los artículos 29 y 30.

50.7. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DOTACIONES

Estas zonas destinadas a la dotación de equipamientos y servicios urbanos de todo tipo para el núcleo de población, deberán cumplir:

50.7.1. Parcela edificable.

No se determina parcela mínima edificable, será ajustada a necesidad.

50.7.2. Otras condiciones.

Las construcciones que se realicen se ajustarán a las condiciones definidas para el casco antiguo consolidado.

Se podrá levantar un edificio de características peculiares, con informe favorable de los servicios técnicos municipales y la aprobación en pleno de la Corporación Municipal.

50.7.3. Espacios libres de parcela.

Se cumplirán las prescripciones señaladas para la zona Casco Consolidado.

50.7.4. Usos.

El uso principal es el Uso Dotacional en todas sus categorías

Los usos complementarios son:

Uso Terciario Comercial, categoría 3ª, asociado al uso principal.

Uso Terciario Locales de Reunión, categoría 8ª, asociado al uso principal.

Uso Terciario Oficina, categoría 2ª, asociado al uso principal.

Uso Residencial, categoría 1ª, con el fin de guarda y custodia de las instalaciones, con una vivienda de superficie máxima de sesenta metros cuadrados (60 m²) por edificio de dotación.

Uso Zonas Verdes, en la superficie de parcela no edificada.

Usos prohibidos: los restantes.

50.8. CONDICIONES PARTICULARES ZONA RED VIARIA

Corresponden a estos espacios los canales de comunicación, tanto peatonal como rodada.

50.8.1. Elementos permitidos.

Cualquier elemento de los que se permite instalar, no obstaculizará la circulación, peatonal o rodada, ni el aparcamiento de coches.

Los elementos que se permiten instalar son:

- mobiliario urbano y cabinas telefónicas
- señales de tráfico,
- quioscos de prensa, flores, etc., hasta seis metros cuadrados (6 m²) de superficie máxima construida.

Texto Refundido
conforme al acuerdo
Comisión 22/1/04
Fuente Rebollo
30-04-04

50.8.2. Usos.

El uso principal es el de Red Viaria, tanto peatonal como rodada.

Los usos complementarios son:

- Uso aparcamiento anejo a los viales.
- Uso Zonas Verdes, categoría 1ª.
- Uso Servicios Terciarios Comercio, categoría 1ª con la condición del art. 58.1.
- Uso extraordinario, temporalmente como mercadillos, terrazas de bares, etc., según Ordenanza específica municipal.



CAPITULO 11. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas. Se recoge la categoría:

- Suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, dividido en tres sectores:

Uso Residencial:

S 1, S 2, S 3, S 4, S 5, S 7, S 8, S 9, S 10, S 11, S 12 y S 13

Uso Industrial:

S 6

Se fija el siguiente aprovechamiento:

Sectores Uso Residencial:

Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea.

Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²

Sector Uso Industrial:

Ocupación máxima del terreno por las construcciones: menor a dos tercios de la superficie del sector.

Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²

SECTORES	APROVECHAMIENTO MAXIMO	
	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD
USO RESIDENCIAL	30 viv./Ha.	0,5 m ² /m ²
USO INDUSTRIAL	Ocupación < 2/3 sup. sector	0,5 m ² /m ²

ARTICULO 51. DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de terrenos calificados como suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, tendrán derecho a:

- Promover la urbanización de sus terrenos, presentando al ayuntamiento un Plan Parcial, en el plazo máximo de ocho años (8), que establezca la ordenación detallada del sector, después de cuya aprobación podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda, que es el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del sector.
- Usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, mientras no se apruebe el mencionado Plan Parcial

ARTICULO 52. OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de terrenos calificados como suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, deberán:

- 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. Estos gastos incluirán lo necesario 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, dependiendo de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento.
- Ceder, libre de cargas, gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para 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. Estas cesiones incluirán los terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que asegure su correcto funcionamiento, dependiendo de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento.

Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 26/1/04
Fuentes 2001/2
30-04-04

- c) Ceder, libre de cargas, gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo del sector.
- d) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.
- f) Presentar el Plan Parcial al ayuntamiento en el plazo máximo de ocho años (8) y cumplir los plazos previstos en el mismo.

52.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes en suelo urbanizable.

Los Planes Parciales que establezcan la ordenación detallada se presentarán ante el ayuntamiento en el plazo máximo de ocho años (8). En ellos se podrán señalar los plazos para el cumplimiento de los deberes marcados para el suelo urbanizable. En su defecto será el plazo de otros ocho años (8) desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En caso de incumplimiento se actuará conforme al artículo 21 de L.U.C. y L.

ARTICULO 53. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

El desarrollo del suelo urbanizable requiere la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, que se redacte sobre el sector considerado, pudiéndose subdividirse en polígonos para su ejecución.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá, además del Plan Parcial, la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

La parcelación urbanística se llevará a cabo una vez haya sido otorgada la Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

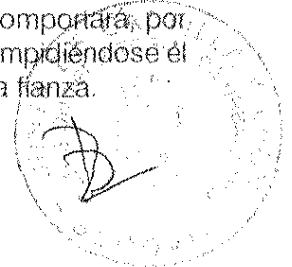
La materialización de la edificación no podrá ejercerse en tanto no se hayan completado la totalidad de las obras de urbanización de la etapa que corresponda del programa y además:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- b) Que se haya formalizado ante notario la cesión a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá edificar a la vez que se urbaniza cuando además de a) y b) anteriores, se cumpla que:

- c) Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) Se preste fianza, según legislación sectorial, en cuantía suficiente para garantizar la totalidad de la ejecución de la urbanización y su conexión a las redes viarias y servicios municipales.
- e) El promotor, en la solicitud de licencia, se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará, por parte del Ayuntamiento, la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo ejecutado sin perjuicio del derecho a terceros, así como la pérdida de la fianza.



CAPITULO 12. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO

Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de equilibrio ecológico, paisajístico, forestal o agrario, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por la defensa de la fauna y flora, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Estos terrenos quedan marcados en el plano correspondiente.

ARTICULO 54. DERECHOS EN SUELO RUSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como rústicos 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 y atendiendo a las categorías en que están encuadrados.

ARTICULO 55. OBLIGACIONES EN SUELO RUSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como rústicos, conforme al art. 24 L.U.C. y L., tendrán la obligación de cumplir lo siguiente:

- a) Realizar o dejar 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 señalado en los arts. 25 a 29 de la 24 L.U.C. y L., además de la normativa sectorial, según las características de cada terreno.

ARTICULO 56. REGIMEN GENERAL

El régimen urbanístico del Suelo Rústico se regula en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2003.

56.1. Categorías.

El suelo rústico se clasifica en:

- 1º. Suelo rústico común. Constituido por todos los terrenos que no están clasificados como suelo urbano, ni urbanizable, ni como ninguna otra categoría de suelo rústico.
- 2º. Suelo rústico de entorno urbano. Son los terrenos que rodean al conjunto urbano y que podrían convertirse en su futuro desarrollo.
- 3º. Suelo rústico protección infraestructuras. conformado por las franjas longitudinales de anchura constante de tres metros, que contienen las instalaciones de la traida de agua de abastecimiento y del colector de la red de saneamiento municipal.
- 4º. Suelo rústico protección cultural, para proteger los yacimientos arqueológicos documentados y catalogados, existentes en el término municipal.
- Suelo rústico protección natural: En razón de su valor forestal, por su valor paisajístico, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales y para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico. Sobre el que recae el mayor grado posible de protección urbanística, quedando prohibida cualquier tipo de actividad de edificación o uso del suelo o subsuelo. En el que es totalmente incompatible la urbanización, parcelación, etc. También está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su naturaleza, lesione el valor que se quiere proteger o infrinja el régimen limitativo de estas Normas. Se distinguen:
 - 5º. Suelo rústico protección natural forestal. Incluye los Montes de Utilidad Pública, regulados por la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y su Reglamento de desarrollo de 1962.
 - 6º. Suelo rústico protección natural lagunas. Además de las lagunas que están contenidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de Castilla y León, se incluyen el resto de las zonas

húmedas del municipio.

7º. Suelo rústico protección natural vías pecuarias, para el tránsito de ganado, con una anchura de veinticinco metros (25 m).

Cualquiera que sea la categoría del suelo, carece de aprovechamiento urbanístico, las edificaciones e instalaciones permitidas, que se regulan más adelante, lo son en función del fomento y la protección de los usos propios de esta clase de suelo

56.2. Infraestructuras y sistemas generales.

Las infraestructuras y sistemas generales que, total o parcialmente, estén ubicadas en suelo rústico, deberán redactar y tramitar, para su ejecución o ampliación, los correspondientes Planes Especiales o someterse a la autorización prevista más adelante para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

56.3. Limitaciones.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen estas Normas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

56.4. Planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo rústico, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su contenido y tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 9 de esta Normativa.

ARTICULO 57. TIPOS DE USOS

Los propietarios de terrenos calificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica. Podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 23 de L.U.C. y L.:

57.1. Usos normales.

Los usos normales del suelo rústico se corresponden con los usos característicos, por ello estos terrenos no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Además, son usos normales aquellos que conduzcan a la mejora, conservación y protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

57.2. Usos permitidos.

Son los usos compatibles con la protección de cada categoría de suelo, precisan de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan. En el Suelo Rústico se permiten los siguientes usos:

- Edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o las vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y que se ajusten a la normativa de los órganos competentes en la materia correspondiente. Deberán situarse a una distancia de al menos dos kilómetros (2 km) del perímetro urbanizable del municipio.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Las infraestructuras y los usos relacionados con ellas.

57.3. Usos autorizables.

Son los usos que requieren la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, previa a la licencia urbanística municipal. Los usos autorizables en el suelo rústico son:

- Edificaciones e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social, están incluidos los terrenos destinados para la práctica de ejercicios militares.
- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleos de población o edificios de viviendas vinculados a edificaciones agropecuarias, demostrándose por el solicitante de la licencia la necesidad de la vinculación de la vivienda al uso agropecuario.
- Las infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales de la provincia de Segovia.
- Los usos ligados al ocio, acampada en instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.
- Los vertidos de residuos sólidos.
- Las industrias extractivas de minerales.

57.4. Usos compatibles.

Son compatibles entre sí todos los usos que estas Normas no especifiquen como incompatibles. En cualquier caso, son compatibles los usos y actividades de producción ecológica (los que tienen como objetivo la defensa y el mantenimiento del medio natural y sus especies, implicando su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales), las actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales que no necesiten ningún tipo de edificación y los usos que no impliquen ninguna transformación del suelo.

57.5. Usos prohibidos.

Son los usos incompatibles con la protección de cada categoría de suelo, y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental. En el suelo rústico quedan prohibidos:

- Las parcelaciones urbanísticas, garantizándose la preservación de este suelo rústico del proceso de desarrollo.
- La formación de núcleos de población.
- Todos los usos no incluidos en los apartados anteriores y todos los usos que deterioren el medio ambiente.

ARTICULO 58. USOS EN SUELO RUSTICO COMUN

En los terrenos así señalados en el plano correspondiente, sin perjuicio de otras limitaciones que se establezcan en estas Normas, se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Serán usos permitidos:
 - Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas, que deberán situarse a una distancia de al menos dos kilómetros (2 km) del perímetro urbanizable del municipio.
 - Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
- b) Serán usos autorizables: los enumerados anteriormente en el art. 57.3.

ARTICULO 59. USOS EN SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO

Los terrenos que se incluyan en esta categoría, para no comprometer el futuro crecimiento urbano, están sometidos a los siguientes condicionantes:

Texto Refundido
conforme a lo acordado
Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia

a) Serán usos permitidos:

- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

b) Serán usos prohibidos:

- Las 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.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
- Los usos del terreno que impliquen transformación de su destino como futura expansión urbana, lesionando el valor de reserva de suelo que se pretende proteger.
- Cualquier actividad urbanizadora o uso del suelo o del subsuelo.

ARTICULO 60. USOS EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION (DE INFRAESTRUCTURAS, CULTURAL, NATURAL FORESTAL, NATURAL LAGUNAS Y NATURAL VIAS PECUARIAS)

Es de aplicación lo siguiente:

a) Estarán prohibidos:

- Los usos de los terrenos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se pretende proteger o infrinjan el régimen establecido por su clasificación.
- Las 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.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Cualquier actividad urbanizadora o uso del suelo o del subsuelo.

b) Sólo se autorizará:

- La implantación y realización de aquellas edificaciones necesarias para cumplir la finalidad por la que fueron protegidos los terrenos, así como la implantación y realización de infraestructuras y sus edificios de servicios previa elaboración de un Plan Especial que contenga la Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTICULO 61. AUTORIZACIONES DE USO

Están sujetos a licencia municipal además de los usos permitidos y los autorizables, éstos últimos con previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, conforme al art. 25 de L.U.C. y L., los que siguen:

- a) Las parcelaciones rústicas o segregaciones, siempre que no tengan por finalidad manifiesta o implícita una parcelación urbanística.
- b) Los cerramientos o vallados de fincas rústicas, cuando, fehacientemente, en estas se vayan a realizar usos del suelo no prohibidos.

No están sujetos al otorgamiento de licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación, de transformación del perfil del terreno o del aprovechamiento existente.

Texto Refundido
conforme a lo
Comisión
Fuentes
30-04-04

Las autorizaciones administrativas, por razón de normativa sectorial (Vías de comunicación, infraestructuras, minas, etc.), que puedan ser exigidas de forma concurrente, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

No se podrá otorgar licencia para parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación.

Si la solicitud de licencia se refiere a una finca adyacente con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, se deberá realizar con antelación el deslinde del dominio público. Si este hubiera sido invadido por la finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

No están sujetas al trámite de autorización de parcelación rústica las fincas resultantes de un expediente de expropiación.

61.1. Documentación para la solicitud de parcelación rústica.

A la solicitud de licencia de parcelación rústica se debe acompañar:

1. Un certificado registral de dominio y cargas de la finca, en el que conste propietario, superficie y linderos.
2. Un Proyecto firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, con las siguientes condiciones:
 - En la memoria se deben recoger los objetivos de la parcelación, la descripción de la finca matriz, usos, linderos, superficies, servidumbres, cargas y referencias catastrales, así como la descripción de las fincas resultantes con superficies, servidumbres y cargas. Si existieran, se describirán las construcciones con los usos actuales y previstos, superficies, alturas, materiales. Para cada edificación se deberá justificar su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela, y si son viviendas, su necesidad para la explotación agraria y su vinculación a la misma.
 - El plano de situación será a escala 1/10.000, el plano de detalle de la finca matriz y resultantes será a escala 1/5.000.

El Ayuntamiento y la Consejería competente, podrán solicitar cualquier otra documentación adicional, que consideren necesaria, para la resolución del expediente.

61.2. Documentación y tramitación para la solicitud de construcción o instalación de Usos Permitidos.

a) La petición del interesado constará:

- Un certificado registral de dominio y cargas de la finca, en el que conste expresamente la superficie.
- Un certificado catastral de las parcelas, con indicación expresa del polígono y número catastral de las parcelas.
- Un plano de Catastro de Rústica de todas las parcelas a escala mínima 1/5.000.
- Un Proyecto firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, con las siguientes condiciones:
 - En la memoria se deben recoger la justificación y los objetivos de la edificación proyectada en relación con la explotación que se pretende desarrollar, la descripción de la finca sobre usos, linderos, superficies, servidumbres, cargas y referencias. Si existieran, se describirán las construcciones con los usos actuales y previstos, superficies, alturas, materiales, especificando su función en la explotación. Para cada edificación se deberá justificar su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela, y si son viviendas, su necesidad para la explotación agraria y su vinculación a la misma. Igualmente se detallarán las repercusiones ambientales.
 - Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica.
 - Se deberá justificar la necesidad de la vivienda, de la que se pretende autorización,

Texto Refundido
conforme a la Ley 1/2002
Comisión Territorial de Urbanismo
F. de la edificación
30-04-04

para el funcionamiento de la explotación, lo que implica un Plan de Explotación Viable, a valorar por la Consejería competente, donde, en ningún caso, la edificación residencial supondrá un valor superior a un cuarto (1/4) de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

-El plano de situación de la finca será el plano de clasificación del suelo de estas Normas.

-El plano de ubicación de la construcción proyectada y existente será a escala 1/1.000 y se reflejará que la construcción no origina riesgo de formación de núcleo de población, cumpliendo las prescripciones del art. 64 de estas Normas.

-Los planos descriptivos de la edificación proyectada serán a escala mínima de 1/100 y estarán acotados. En ellos quedarán claramente especificados los usos previstos, superficies, alturas, huecos exteriores, distribución interior, materiales a emplear y texturas de cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier otro elemento exterior, cumpliendo las prescripciones del art. 65 de estas Normas.

- b) El Ayuntamiento y la Consejería competente, podrán solicitar cualquier otra documentación adicional, que consideren necesaria, para la resolución del expediente.
- c) El siguiente paso en el proceso es la información pública, al menos durante veinte días. Si transcurrido un mes desde la solicitud, Ayuntamiento no hubiera publicado los anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
- d) El Ayuntamiento resolverá definitivamente, previo informe de los servicios técnicos municipales que se adjuntará al expediente.
- e) El promotor deberá vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

61.3. Documentación y tramitación para la solicitud de construcción o instalación de Usos Autorizables.

- a) La petición del interesado constará de todos los documentos enumerados en el apartado anterior (61.2.), con justificación de la utilidad pública o del interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará a la Comisión Territorial de Urbanismo.
- c) Información pública, al menos veinte días. Si transcurrido un mes desde la solicitud, Ayuntamiento no hubiera publicado los anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
- d) Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo, concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola.
- e) Otorgamiento o denegación de la autorización por parte del Ayuntamiento.
- f) El promotor deberá vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

ARTICULO 62. PARCELACIONES RUSTICAS

Son parcelaciones rústicas todo acto de división material o segregación de una finca. Sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas en el suelo rústico.

No se autorizarán, ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas o fraccionamientos por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria (en la actualidad es de dos hectáreas, 2 Ha., para terrenos de regadío y seis hectáreas, 6 Ha., para secano).

No se permitirán transferencias de propiedad, divisiones, segregaciones de terrenos de esta clase de suelo cuando las fincas tengan una superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Tampoco se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

A fin de controlar la superficie máxima afectada por una actividad, deberá determinarse gráficamente y medirse la superficie de afección, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación en ningún caso implica la segregación o parcelación de propiedades, sino que es el límite máximo sobre el que es posible aplicar la edificabilidad y la ocupación.

ARTICULO 63. CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS

Una vez otorgada la correspondiente licencia municipal para el cerramiento de la parcela, este deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Se retranqueará cinco metros (5,00 m) a cada lado del eje de los caminos públicos.
2. Se retranqueará cinco metros (5,00 m) desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.
3. No podrán cortar el paso de los caminos ni el curso natural de las aguas.
4. Su altura será de dos metros (2,00 m) sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, pudiendo ser opaca la parte inferior hasta una altura de un metro (1,00 m) con los materiales señalados en el artículo 50.1.8. y la parte superior se cerrará con elementos diáfanos y permeables a vistas tales como mallazos, cerrajería o alambrado sin púas.
5. Se prohíbe el uso de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espínos, etc.

ARTICULO 64. NUCLEO DE POBLACION

Se entiende por núcleo de población dentro del suelo rústico, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

El Suelo Rústico se caracteriza por la protección sobre la actividad urbanizadora y edificatoria, por tanto, el control de la implantación sobre el territorio de las edificaciones es el objeto fundamental.

Existe la posibilidad de formación de núcleo de población, cumpliendo las prescripciones del artículo 36 del R.P.), cuando se den las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el edificio diste menos de trescientos metros (300 m) del límite del núcleo urbano.
- b) Cuando el edificio cuya autorización se solicita, incumple alguna de las condiciones de las precisadas para los edificios aislados, es decir, los que están retranqueados de los límites de la parcela.
- c) Cuando incumpla alguna determinación del planeamiento general que regula la edificación de acuerdo al uso de que se trate, respecto a densidades, ocupación o volumen.
- d) Cuando, independientemente de los dos apartados anteriores, el edificio cuya autorización se solicita tenga las características tipológicas de las zonas urbanas.
- e) Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.
- f) Cuando haya tres o más edificaciones alineadas a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista en estas Normas la concentración de actividades.
- g) Cuando se tracen viarios propios de zonas urbanas, aunque sólo sea compactación del terreno, y se construya alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados.

Texto Refundido
conforme acuerdo

Comisión [27/1/04]

Fuente: 30-64-600:0

ARTICULO 65. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones de la edificación son medidas para garantizar la condición aislada de la edificación y para impedir la formación de núcleos de población.

65.1. Ubicación.

La edificación se deberá emplazar sobre una parcela mínima de sesenta mil metros cuadrados (60.000 m²) netos y continuos.

- En dicha parcela se deberá poder inscribir un círculo de diámetro mínimo de cien metros (100 m)
- La edificación estará aislada por los cuatro costados.
- Si se destina a vivienda, sólo existirá una.

65.2. Altura.

- La altura máxima será de una planta sobre rasante con un máximo de tres metros y medios (3,50 m), medidos desde el terreno hasta el alero de la cubierta.
- Para las naves agrícolas de almacenamiento o similares la altura desde el suelo hasta el alero de la cubierta o el tirante de la estructura de la misma, no será superior a los seis metros y medio (6,50 m)

65.3. Retranqueos.

- La edificación se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de quince metros (15,00 m)
- Si se tratara de instalaciones que almacenan, tratan o manufacturan productos peligrosos, inflamables o explosivos, el retranqueo a cualquier lindero será de veinticinco metros (25,00 m), siempre que la normativa específica no imponga condiciones más restrictivas.
- La distancia mínima entre edificaciones será de doscientos cincuenta metros (250 m)
- En los linderos a las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se cursará un "deslinde de dominio público", atendiendo a lo marcado en el artículo 62

65.4. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por el total de la edificación construida en ella será del uno y medio por ciento (1,5%).

65.5. Adaptación al medio.

La composición de las construcciones se ajustará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose de modo similar a las habituales en el entorno. Cuidando la elección de los materiales, colores y texturas a utilizar, para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje, preservando los valores naturales del terreno afectado por la propia edificación. Se deberán seguir las condiciones relativas a los materiales de cerramientos y a las cubiertas descritas en el artículo 50.1.8., Condiciones estéticas y ambientales de la Zona Casco Consolidado.

Obligatoriamente se deberá plantar arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar el impacto visual. Serán dos filas de arbolado con especies elegidas entre las propias de la zona.

No se permitirá la instalación de ningún tipo, ni en ningún lugar, de carteles publicitarios.

65.6 Condiciones higiénicas.

Cuando del proyecto presentado para la autorización de construcción, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios proyectados para la evacuación de residuos, depuración de las aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, el Ayuntamiento podrá solicitar la modificación de los mismos.

65.7. Edificaciones para el ocio, acampada y actividades lúdicas y culturales.

Cumplirán todos los apartados anteriores y además:

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) edificadas. El aparcamiento se plantará de árboles y arbustos en todo su perímetro.
- El área de concentración de tiendas de campaña se separará de los linderos veinte metros (20 m) y su ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la finca.
- Se plantarán árboles y arbustos, al menos, en todo el perímetro de la finca.

65.8. Edificaciones de servicio de obras públicas.

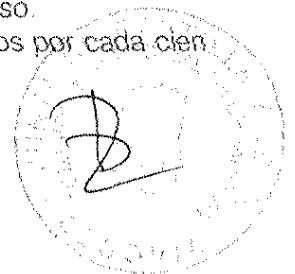
Cumplirán las siguientes condiciones:

- Podrán instalarse en fincas que no cumplan la superficie de la parcela mínima establecida anteriormente, pero nunca en fincas inferiores a setecientos metros cuadrados (700 m^2) ni superiores a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m^2).
- La ocupación máxima será veinticinco por ciento (25%).
- Las edificaciones se separarán, al menos cuatro metros (4 m) de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- No se edificará a menos de doscientos cincuenta metros (250 m) de cualquier otra edificación.

65.9. Edificaciones para actividades de utilidad pública o interés social.

Cumplirán, además de las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezca en estas Normas, las siguientes condiciones:

- La parcela mínima será la necesaria y la ocupación no será mayor del 30%.
- Las construcciones se retranquearán veinte metros (20 m) de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.
- La altura será la determinada por la C.T.U. de Segovia, para cada caso.
- La edificabilidad no superará los cinco metros cuadrados construidos por cada cien metros cuadrados de superficie de parcela ($0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$).



PARTE III. NORMATIVA DE PROTECCION

CAPITULO 13. ELEMENTOS DE INTERES ARQUEOLOGICO

ARTICULO 66. AMBITO DE APLICACION. LISTADO

Esta Normativa afecta al término municipal de Fuenterrebollo. El listado y algunas de las características de los yacimientos de interés arqueológico se reflejan en el esquema siguiente:

Nombre	Código Yacimiento	Polígono	Parcela	Superficie (Has.)	Atribución Cultural	Posible
Matas de Abán	40-088-0001-01	15	18	0,00	Indeterminado	Sí
Los pajareros	40-088-0001-02	4	1-5, 18-31, 36-46, 5.065, 5.066 y 5.068	20,00	Indeterminado	Sí
El Butre	40-088-0001-03	19	59-69	5,00	Paleolítico inferior	Sí
El Soto	40-088-0001-04	17	14-19, 5.086 y 5.117	15,00	Indeterminado	Sí
		18	3 y 4		Visigodo	Sí
San Roque	40-088-0001-05	16	100-115, 119-124, 126, 134-137, 5.001 y urbana	20,00	Bronce antiguo	Sí
					Paleolítico inferior	Sí
Carracimera	40-088-0001-06	13	71 y 5.048	0,52	Indeterminado	Sí
Cotarro Terreña	40-088-0001-07	6	5.416, 5.417, 5.530 5.531 y 5.532	12,50	Altomedieval	Sí
					Tardorromano	Sí
					Visigodo	Sí

Además de estar situados en el plano a escala 1/10.000, la planimetría de cada yacimiento se adjunta en las fichas correspondientes del ANEXO de estas Normas.

La documentación completa de los yacimientos arqueológicos se encuentra inventariada por la Junta de Castilla Y León, Servicio Territorial de Cultura y Turismo.

ARTICULO 67. BASE LEGAL

La legalidad que le atañe es la que sigue:

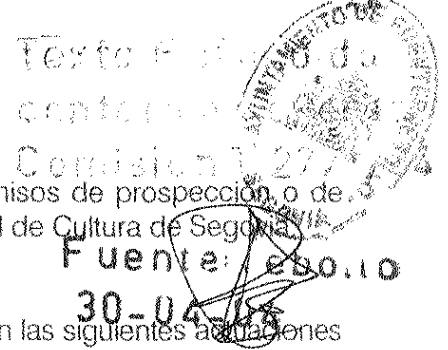
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y, en especial, artículos 41.3 *in fine*, 43 y 44.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en especial Título II, Capítulo I, art. 30 y Título III.

ARTICULO 68. CRITERIOS DE INTERVENCION

68.1. Yacimientos arqueológicos catalogados.

Cualquier tipo de obra o movimientos del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados, deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.

Para la concesión de licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (Arqueólogo



titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

68.2. Seguimientos arqueológicos

En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.
- c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- d) En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, o en su entorno, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- e) Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en el art. 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04
Fuentes 200.0
30-04-04

CAPITULO 14. ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO. CATALOGO

La finalidad de este catálogo es la protección y conservación de los bienes inmuebles que posean valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos u otros, conforme a los artículos 86.1 y 87 del RP.

En el término municipal de Fuenterrebollo, los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años (100), estarán obligados a cumplir el Decreto 571/1963, de 14 de marzo (Ministerio de Educación Nacional), sobre protección de dichos elementos.

ARTICULO 69. CONTENIDO, EFECTOS Y LISTADO

El contenido del catálogo es un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación aplicables a cualquier intervención sobre los elementos inmuebles incluidos en el catálogo.

Los bienes catalogados quedan excluidos del régimen general de ruinas y del de edificación forzosa e incluidos en la declaración de utilidad pública (art. 63 L.U.C. y L.) que conlleva, eventualmente, si los propietarios incumplieran gravemente los deberes de conservación establecidos, a la expropiación forzosa.

La catalogación supone que las obras que se realicen en los bienes de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración, tendrán prioridad, según el orden establecido en la disposición adicional tercera de la L.U.C. y L, en los sistemas de ayudas públicas que adopten anualmente en sus Presupuestos el Ayuntamiento, la Diputación Provincial de Segovia y la Junta de Castilla y León.

La aprobación inicial de estas Normas, determina la suspensión del otorgamiento de todas las licencias que se supongan contrarias a las prescripciones contenidas en él y que afecten a los bienes catalogados, conforme al artículo 120 de R.P.

Se incluye el presente listado de los bienes afectados por este régimen jurídico especial, quedando señalados en los planos correspondientes y en las fichas que se adjuntan en el ANEXO:

- 1º. Ayuntamiento
- 2º. Iglesia parroquial de Nra. Sra. De Asunción
- 3º. Escuelas
- 4º. Cementerio municipal
- 5º. Casa de Salud
- 6º. Centro cultural
- 7º. Depósito viejo
- 8º. Fuente
- 9º. Fuente
- 10º. Conjunto de edificios avda. José Antonio 26, 28, 30 y 32
- 11º. Edificio c/ Juan Bravo, 4
- 12º. Edificio callejón de la Iglesia, 4
- 13º. Edificio c/ San Roque, 12
- 14º. Edificio Plaza de España, 10
- 15º. Edificio avda. Generalísimo, 2
- 16º. Edificio avda. Generalísimo, 3
- 17º. Edificio c/ Calvo Sotelo, 4
- 18º. Muro posterior del edificio avda. Generalísimo, 18
- 19º. Barrio del Carmen
- 20º. Conjunto de viviendas de la Plaza de los Caidos

ARTICULO 70. TIPOS DE PROTECCION

La protección de los bienes se aplicará a elementos aislados, a espacios urbanos, edificios o agrupaciones de estos. Se diferencian tres tipos de protección:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.
- Protección Ambiental.
- Protección de Elementos

Fuente: B.O. 10
30-04-04

70.1. Protección Integral, condiciones.

Se aplicará a los siguientes bienes:

- Construcciones de excepcional valor arquitectónico y significación cultural, equiparables a los monumentos del patrimonio histórico español.
- Espacios públicos de excepcional valor por la calidad de la edificación y por su configuración.

Se permitirán las siguientes actuaciones, con prohibición expresa de todas las demás,:

- Las encaminadas a la conservación y puesta en valor del bien, asociándole un uso compatible con sus características que garantice su existencia.
- Las de mantenimiento, consolidación y recuperación.

Cualquier otra intervención deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente de la Comunidad de Castilla y León.

Se prohíbe fijar elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado tales como el tendido eléctrico, señalización de tráfico, toldos, carteles publicitarios, etc.

Las definiciones de los distintos tipos de obras que se nombran, están recogidas en el artículo 14, capítulo 3.

70.2. Protección Estructural, condiciones.

Se aplicará a los siguientes bienes:

- Construcciones que por su valor histórico, artístico o calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se distinguen del resto del conjunto urbano.

Se permitirán las siguientes actuaciones, con prohibición expresa de todas las demás,:

- Las enumeradas para la protección integral.
- Las encaminadas a la conservación y mejora de las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su envoltorio exterior y sus elementos más representativos.
- Las obras de acondicionamiento.

Cualquier otra intervención deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente de la Comunidad de Castilla y León.

Se prohíbe fijar elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado tales como el tendido eléctrico, señalización de tráfico, toldos, carteles publicitarios, etc.

Las definiciones de los distintos tipos de obras que se nombran, están recogidas en el artículo 14, capítulo 3.

70.3. Protección ambiental, condiciones.

Se aplicará a los siguientes bienes:

- Edificios aislados o agrupados que presentan una notoria calidad y su estado de conservación sea bueno o regular, aunque separadamente no tengan notables valores arquitectónicos.
- Edificios que en áreas media o baja calidad, constan de elementos tipológicos interesantes, aunque su estado de conservación no sea el deseable.
- Espacios urbanos de calidad destacable.

Se permitirán:

- Las obras de adecuación a la forma de vida actual sin perder los valores tipológicos y ambientales que poseen.
- Las enumeradas para las protecciones integral y estructural.
- Las obras de reestructuración.

- Las obras de ampliación que no supongan aumento de altura pero que puedan suponer aumento de ocupación en planta que no sea visible desde la vía pública, siempre y cuando la ocupación y edificabilidad de parcela no estén agotadas.

Cualquier otra intervención, tal como la redistribución interior que supone la pérdida de la tipología, o como modificaciones en la envolvente exterior visibles desde la vía pública, deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente de la Comunidad de Castilla y León.

Se prohíbe fijar elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado tales como el tendido eléctrico, señalización de tráfico, toldos, carteles publicitarios, etc.

Las definiciones de los distintos tipos de obras que se nombran, están recogidas en el artículo 14, capítulo 3.

70.4. Protección de Elementos.

Se aplicará a componentes de las edificaciones o a sus elementos decorativos, que destaquen por ser tradicionales en la forma de construcción de la zona, distinguiéndose del resto.

La protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años (100), está fijada en el Decreto 571/1963, de 14 de marzo (Ministerio de Educación Nacional).

Se permitirán todas las obras enumeradas para las protecciones anteriores. Si por imperativo de obras de acondicionamiento necesario para adecuar el edificio en el que están a los usos y costumbres actuales, se pudieran perder, algunos o todos, los valores que poseen, mediante informe técnico municipal, el pleno del Ayuntamiento aprobará la concesión de licencia de las obras, siempre y cuando, el propietario o titular del elemento catalogado, los reconstruya exactamente iguales a su estado anterior.

El siguiente esquema agrupa el listado de bienes de interés histórico-artístico de Fuentesrebollo, por tipología de protección:

BIENES CATALOGADOS (nº del catálogo)	TIPO DE PROTECCION
2, 7, 8, 9 y 18	INTEGRAL
1, 3, 5, 6, 19 y 20	ESTRUCTURAL
4 y 10	AMBIENTAL
11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17	DE ELEMENTO

ARTICULO 71. CONSERVACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Los propietarios de bienes del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación, conforme a los artículos 8 y 9 de la L.U.C. y L., deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por las presentes Normas, adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Los edificios catalogados en los que no se ejecutasen las obras de conservación exigidas, en los que el propietario hiciese uso indebido, los que estuvieran en peligro de deterioro o de destrucción, y no estuvieran debidamente atendidos, podrán ser expropiados por razón de utilidad pública, conforme a la correspondiente ley.

Los edificios catalogados quedarán bajo la tutela del Ayuntamiento, que velará por su integridad

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas y demás elementos de análoga índole, cuya antigüedad sea mayor a cien años, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar obras, reparaciones, etc. sin previa autorización municipal.

Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo existente dentro de su unidad predial registrada, en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin

perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que en su caso, pudiesen exigirse según su uso y destino.

Texto Refundido
conforme al acuerdo
Comisión 27/11/04
Fue...
30-04-04

ARTICULO 72. MODIFICACIONES

Las modificaciones del catálogo podrán consistir en la supresión de los elementos que lo componen o la incorporación de nuevos bienes o cambiarlos de grado de protección, de la siguiente forma.

72.1. Tramitación para la inclusión.

Cuando se considere necesario ampliar el listado del catálogo de bienes a proteger, el Ayuntamiento designará un Arquitecto Superior para elaborar un informe sobre las peculiaridades del bien a incluir.

La aprobación por pleno municipal supondrá la Aprobación Inicial y cumpliendo el trámite de Información Pública, pasará a la Comisión Provincial de Urbanismo que emitirá el informe vinculante para la Aprobación Provisional y posterior Aprobación Definitiva.

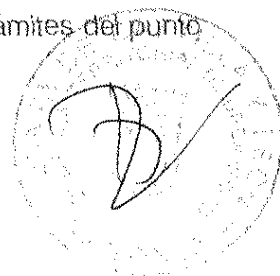
72.2. Tramitación para la exclusión.

La solicitud para la eliminación de un bien catalogado, irá acompañada de un Informe redactado por Arquitecto Superior, explicando el cese de las condiciones por las que estaba protegido, no siendo motivo de ello su ruina posterior a la catalogación.

Una vez aprobado por el Pleno Municipal, continuará con los mismos trámites del punto anterior

72.3. Modificación del grado de protección.

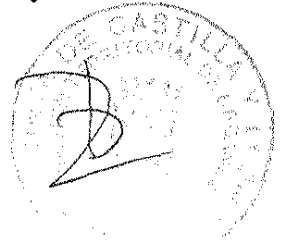
Seguirá el mismo trámite que para la exclusión de un bien catalogado.



Texto Refundido
conforme a la Ley
Comision 27/1/04

Fuente Rebollo
30-04-04

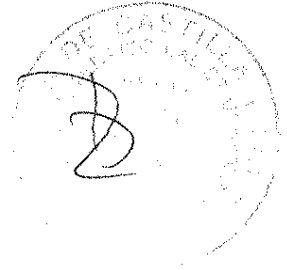
ANEXO



Texto Refundido
conforme a Ley 1/2004
Comisión 1/27/4/04

Fuente: Fomento
30-04-04

FICHAS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión T 27/1/04

Fuente Rebollo

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 - 04

DENOMINACIÓN U.A. - I

SUPERFICIE TOTAL	9.464 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	4.732 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx.30viv/ha.)	28 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

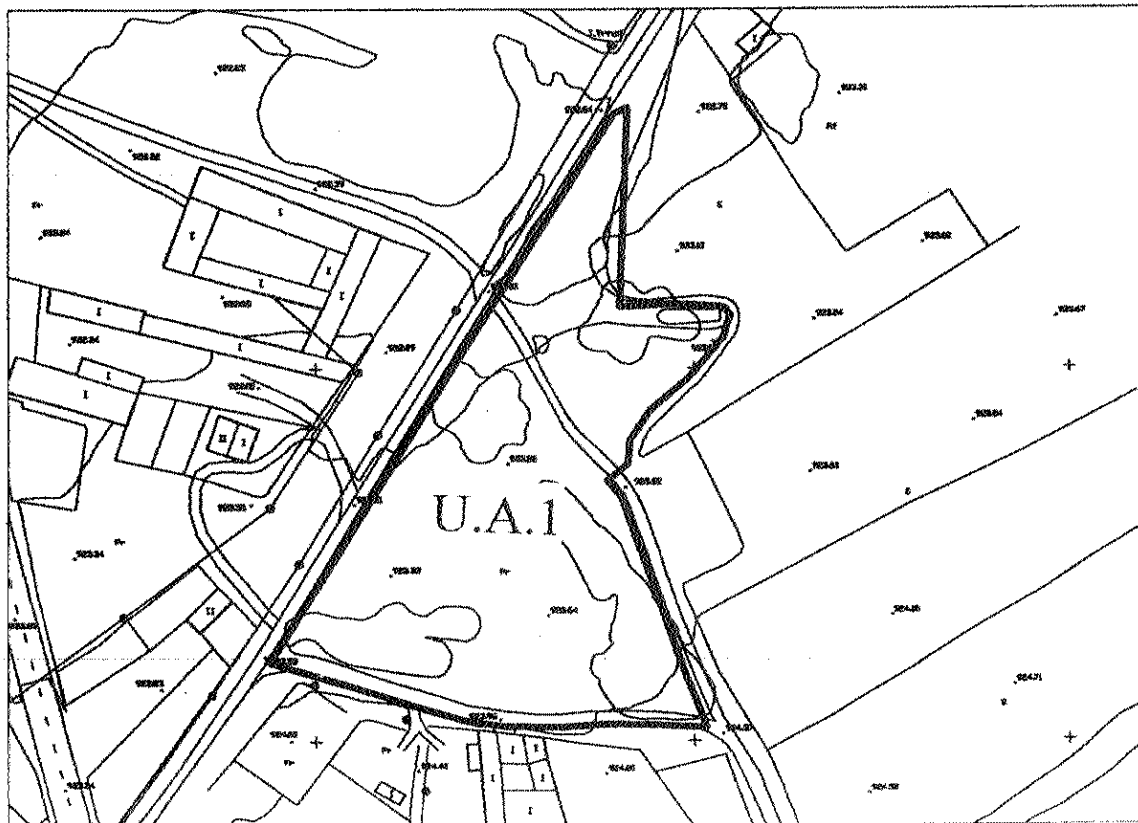
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	473 m ² (10m ² /100m ² construible)
EQUIPAMIENTOS	946 m ² (20m ² /100m ² construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

OBSERVACIONES	No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo
---------------	--

LOCALIZACION	E: 1 / 2.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comision 1/27/1/04

Fuente Terrebollo
30-04-04

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION

DENOMINACION U.A.- 2

SUPERFICIE TOTAL	19.045 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m2/m2
m ² MAX. CONSTRUIBLES	9.522 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/3Ha.)	57 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

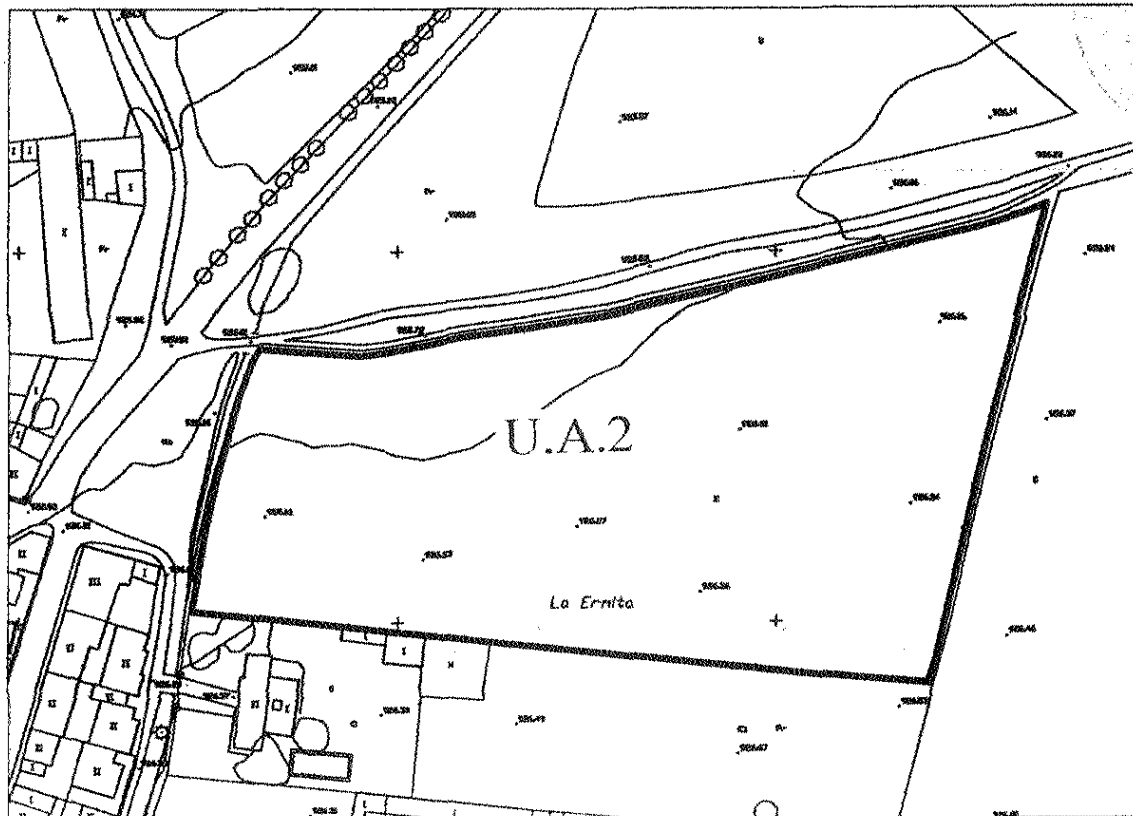
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	952 m ² (10m2/100m2 construible)
EQUIPAMIENTOS	1.904 m ² (20m2/100m2 construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

OBSERVACIONES	No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo
---------------	--

LOCALIZACION	E: 1 / 2.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme al artículo 30
Comisión 1 27/1/04

Fuente Rebollo

30-04-04

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN U.A.- 3

SUPERFICIE TOTAL	10.224 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	5.112 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	30 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

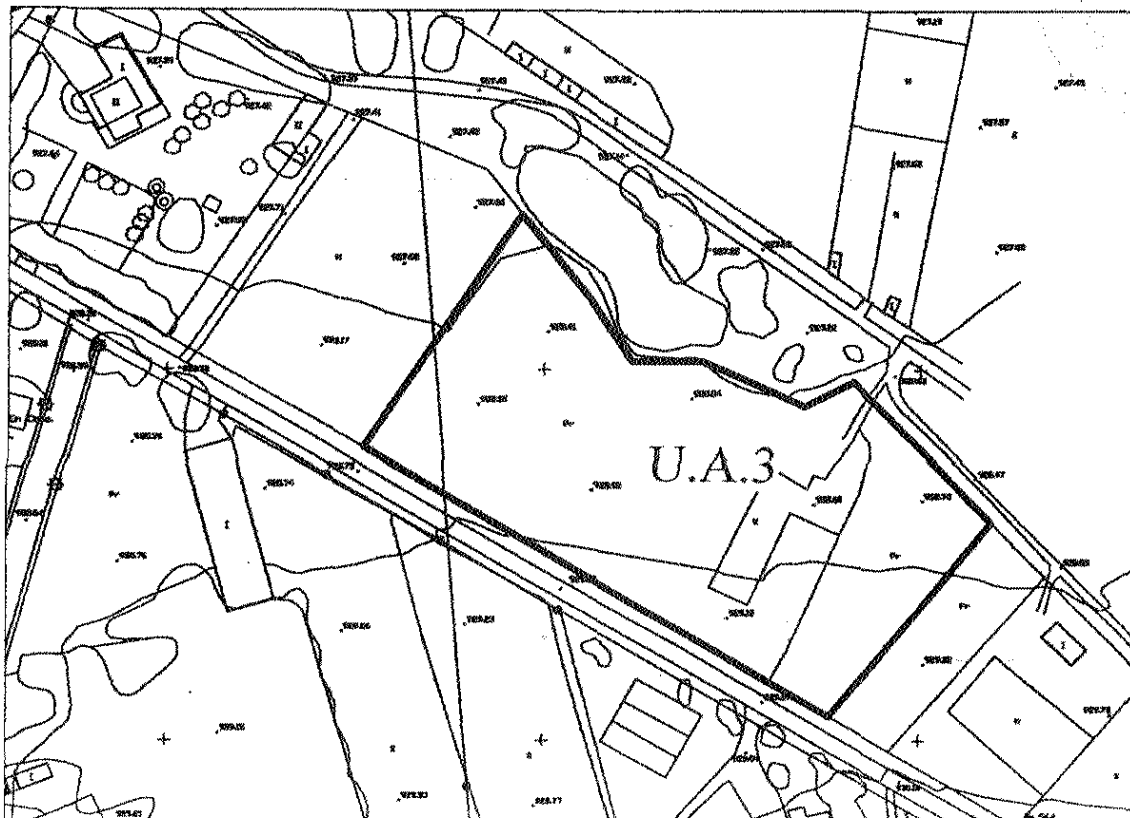
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	511 m ² (10m ² /100m ² construible)
EQUIPAMIENTOS	1.022 m ² (20m ² /100m ² construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

OBSERVACIONES	No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo
---------------	--

LOCALIZACION	E: 1/2.000
--------------	------------



Texto Refundido
conforme a 1990
Comision 27/1/04

Fuente de Bello

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION 4-04

DENOMINACION U.A. - 4

SUPERFICIE TOTAL	3.463 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	1.731 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30 viv/Ha.)	10 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACION Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

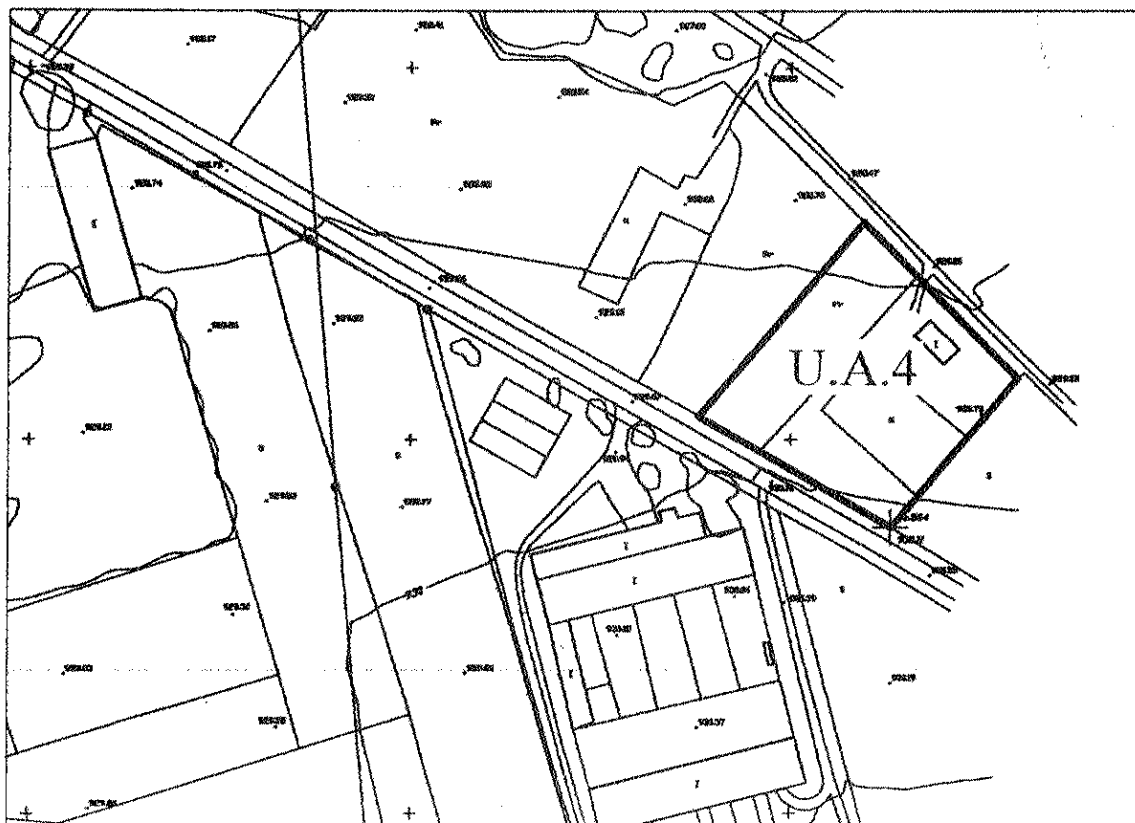
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	173 m ² (10m ² /100m ² construible)
EQUIPAMIENTOS	346 m ² (20m ² /100m ² construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

OBSERVACIONES	No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo
---------------	--

LOCALIZACION	E: 1 / 2.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04
Fuente: eboito

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN U.A. - 5

SUPERFICIE TOTAL	11.117 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	5.558 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx 30viv/Ha.)	33 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	556 m ² (10m ² /100m ² construible)
EQUIPAMIENTOS	1.112 m ² (20m ² /100m ² construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

OBSERVACIONES	No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo
---------------	--

LOCALIZACION	E: 1 / 2.000
--------------	--------------



FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

Fuente Rebollo
30-04-04

DENOMINACIÓN U.A. - 6

SUPERFICIE TOTAL	11.689 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX. m ² MAX. CONSTRUIBLES	0,5 m ² /m ² 5.844 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx 30viv/Ha.)	35 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

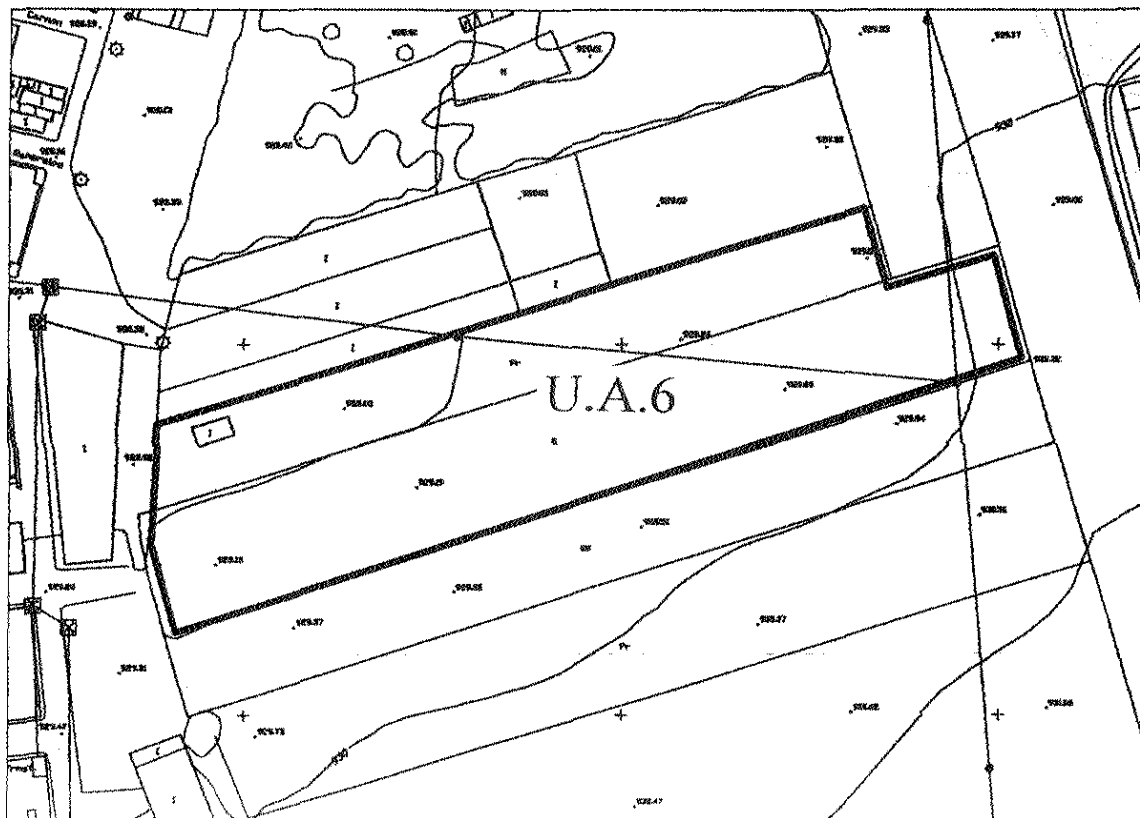
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	584 m ² (10m ² /100m ² construible)
EQUIPAMIENTOS	1.168 m ² (20m ² /100m ² construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

OBSERVACIONES	No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo
---------------	--

LOCALIZACIÓN	E: 1/2.000
--------------	------------



Texto Refundido
conforme al
Comisión de
Fuentes de
30-04-04

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

DENOMINACION U.A.- 7 30-04-04

SUPERFICIE TOTAL	7.570 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	3.785 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	22 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	378 m ² (10 m ² /100 m ² construible)
EQUIPAMIENTOS	756 m ² (20 m ² /100 m ² construible)
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO PRIVADA

OBSERVACIONES No se presenta Esquema de Ordenación vinculante para fomentar la iniciativa privada del desarrollo.

LOCALIZACION E: 1 / 2.000



Texto Refundido
conforme a la Ley
Comisión 12/04/04

Fuente Rebollo
30-04-04

FICHAS
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN DETALLAR



Texto Refundido
conforme a la Ley 1.403
Comisión 25/1/04

Fuente: Fuentetorre
30-04-04

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 1

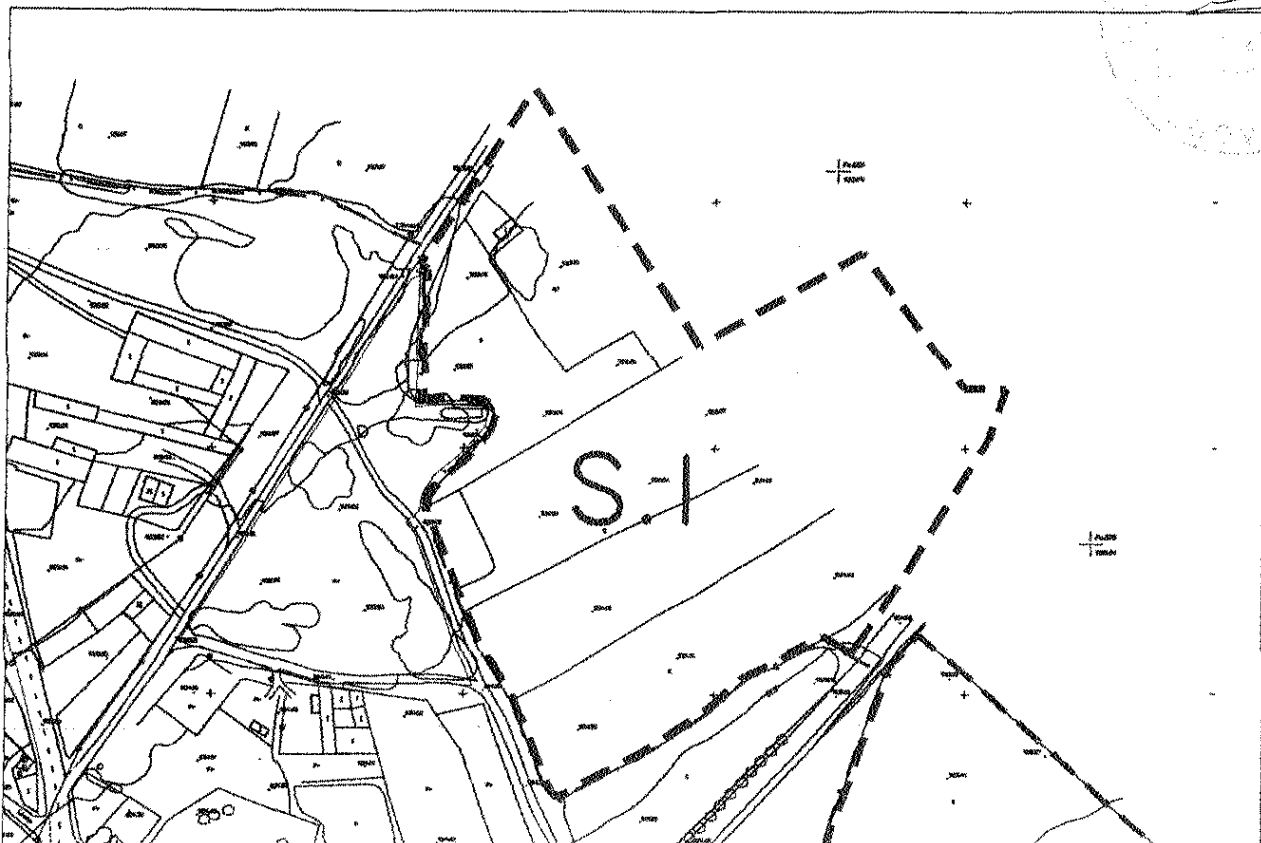
SUPERFICIE TOTAL	35.825 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	17.912 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	107 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 3.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme al Real Decreto
Comisión 287/1984

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Fuente de Ebro, 10
30-04-04

DENOMINACION: SECTOR 2

SUPERFICIE TOTAL	8.110 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	4.055 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	24 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 1/04

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANO

DENOMINACION: SECTOR 3

30-04-04

SUPERFICIE TOTAL	15.854 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	7.927 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx 30viv/Ha.)	47 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión: 27/1/04

Fuente: ~~Rebollo~~

30-04-04

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 4

SUPERFICIE TOTAL	10.948 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	5.474 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx.30viv/Ha.)	32 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/10/04
Fuentes Rebollo

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 5

SUPERFICIE TOTAL	9.243 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	4.621 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	27 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1/2.500
--------------	------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comision 147/1/04
Financiero 100.10

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANO

DENOMINACION: SECTOR 6

30-04-04

SUPERFICIE TOTAL	77.131 m ²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	38.565 m ²
m ² MAX. OCUPACION TERRENO	51.420 m ²
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	ZONA INDUSTRIAL

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1/3.000
--------------	------------



Fuente Rebollo

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 7

SUPERFICIE TOTAL	46.264 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	23.132 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	138VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 3.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme a acuerdo
Comisión 12/11/02

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 8

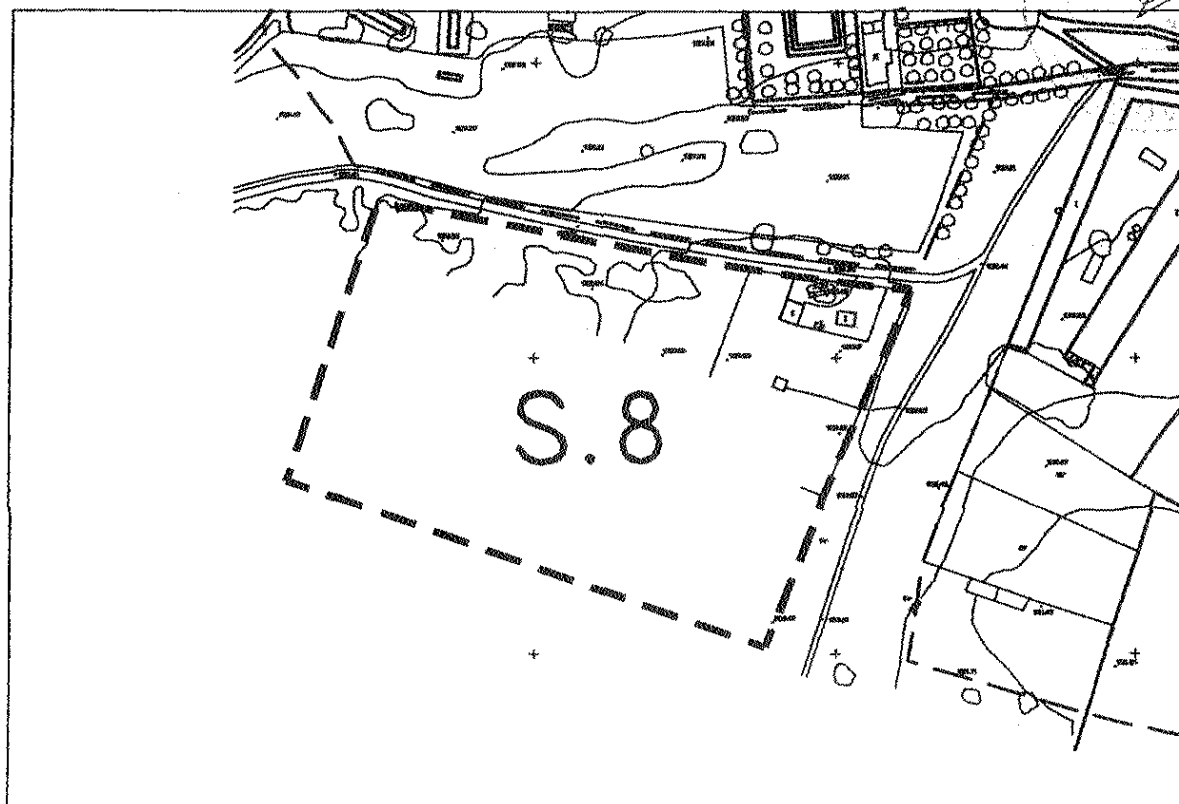
SUPERFICIE TOTAL	19.460 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	9.730 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	58 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme a lo acordado
en sesión de 11/1/84

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Fuente Rebollo
30-04-84

DENOMINACION: SECTOR 9

SUPERFICIE TOTAL	56.185 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	28.092 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	168 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 3.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04
Fuentesrebollo
30-04-04

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 10

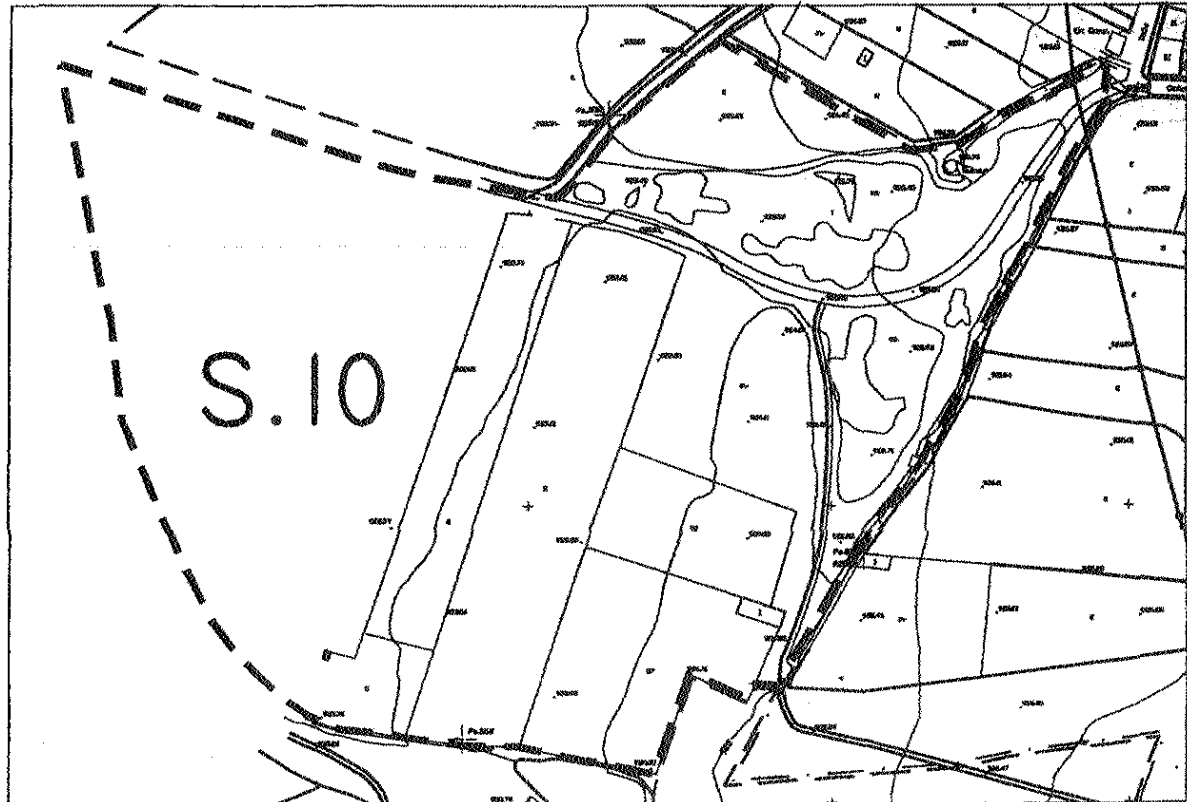
SUPERFICIE TOTAL	53.126 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	26.563 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx.30viv/Ha.)	159 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 11

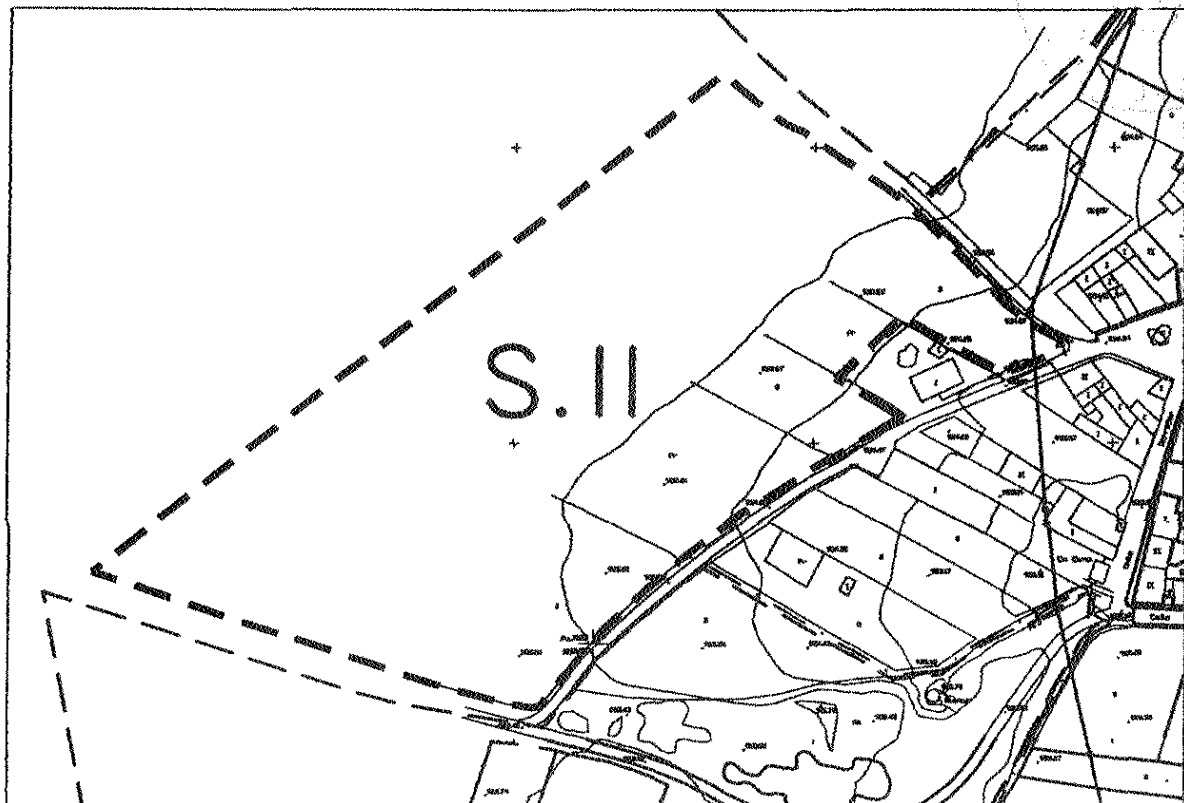
SUPERFICIE TOTAL	29.536 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	14.768 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	88 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión T 27/1/04
Fuentesrebollo

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: SECTOR 12

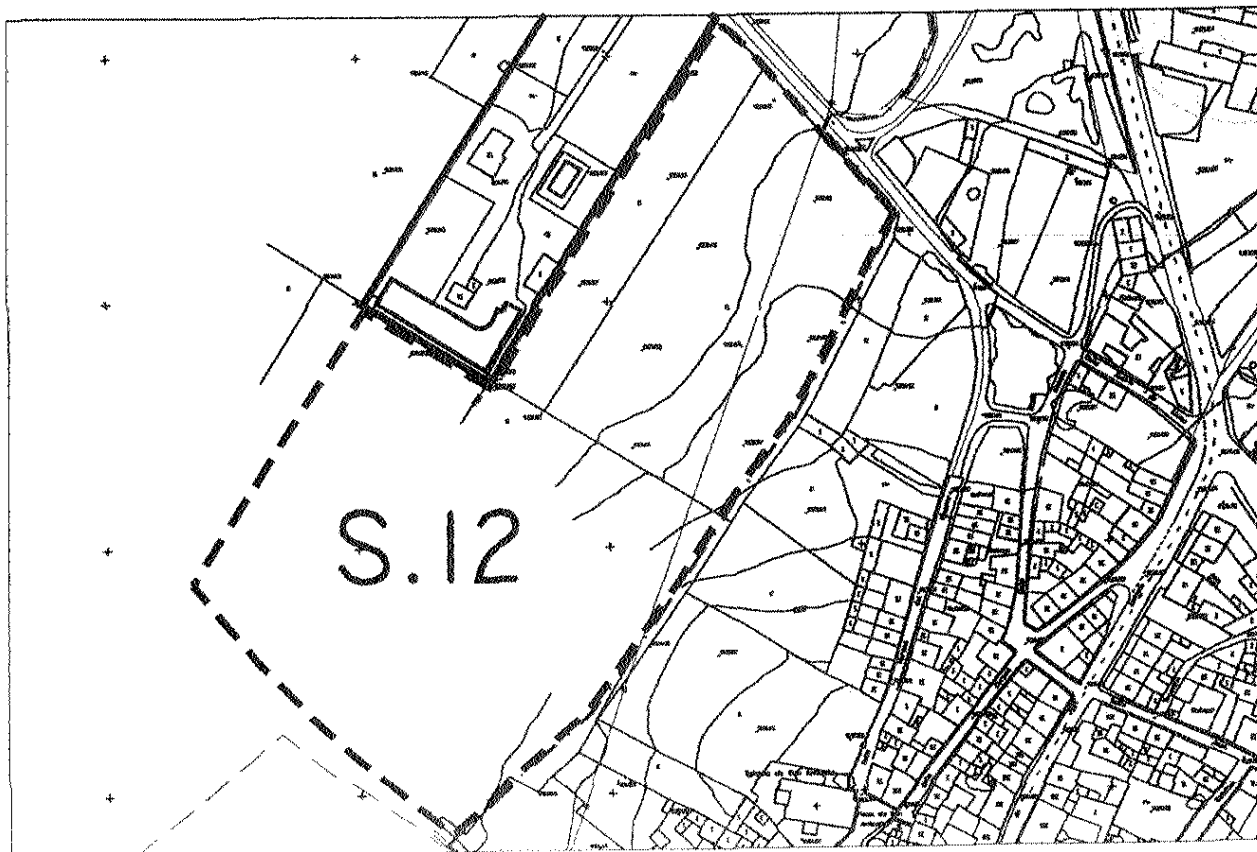
SUPERFICIE TOTAL	40.631 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	20.315 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	121 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 3.000
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme al artículo 10.
Comisión T 27/1/04

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Fuente: ~~terrebollo~~
30-04-04

DENOMINACION: SECTOR 13

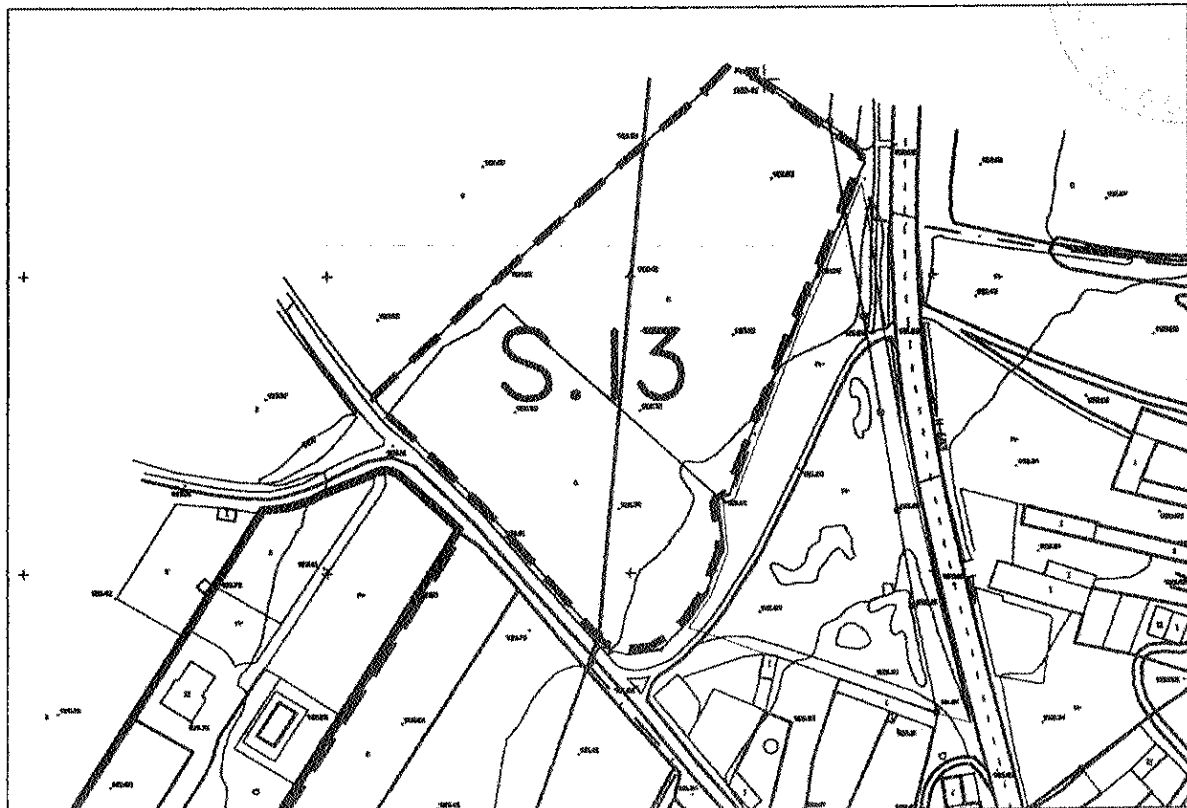
SUPERFICIE TOTAL	15.815 m ²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
APROVECHAM. MEDIO MAX.	0,5 m ² /m ²
m ² MAX. CONSTRUIBLES	7.907 m ²
Nº MAX. VIVIENDAS (máx. 30viv/Ha.)	47 VIVIENDAS
ORDENANZA de APLICACIÓN Exceptuando la Edificabilidad	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la legislación vigente
CONDICIONES de DESARROLLO	Las establecidas en la legislación vigente
RED VIARIA	Obligado cumplimiento art. 39 de estas Normas

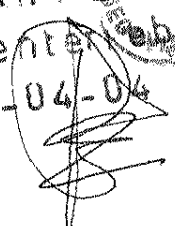
INICIATIVA de DESARROLLO	PRIVADA
--------------------------	---------

PLANEAMIENTO de DESARROLLO	PLAN PARCIAL
----------------------------	--------------

LOCALIZACION	E: 1 / 2.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme al artículo 100
Comisión 1 27/1/04
Fuentes de
30-04-04



FICHAS
CATALOGO ARQUEOLOGICO



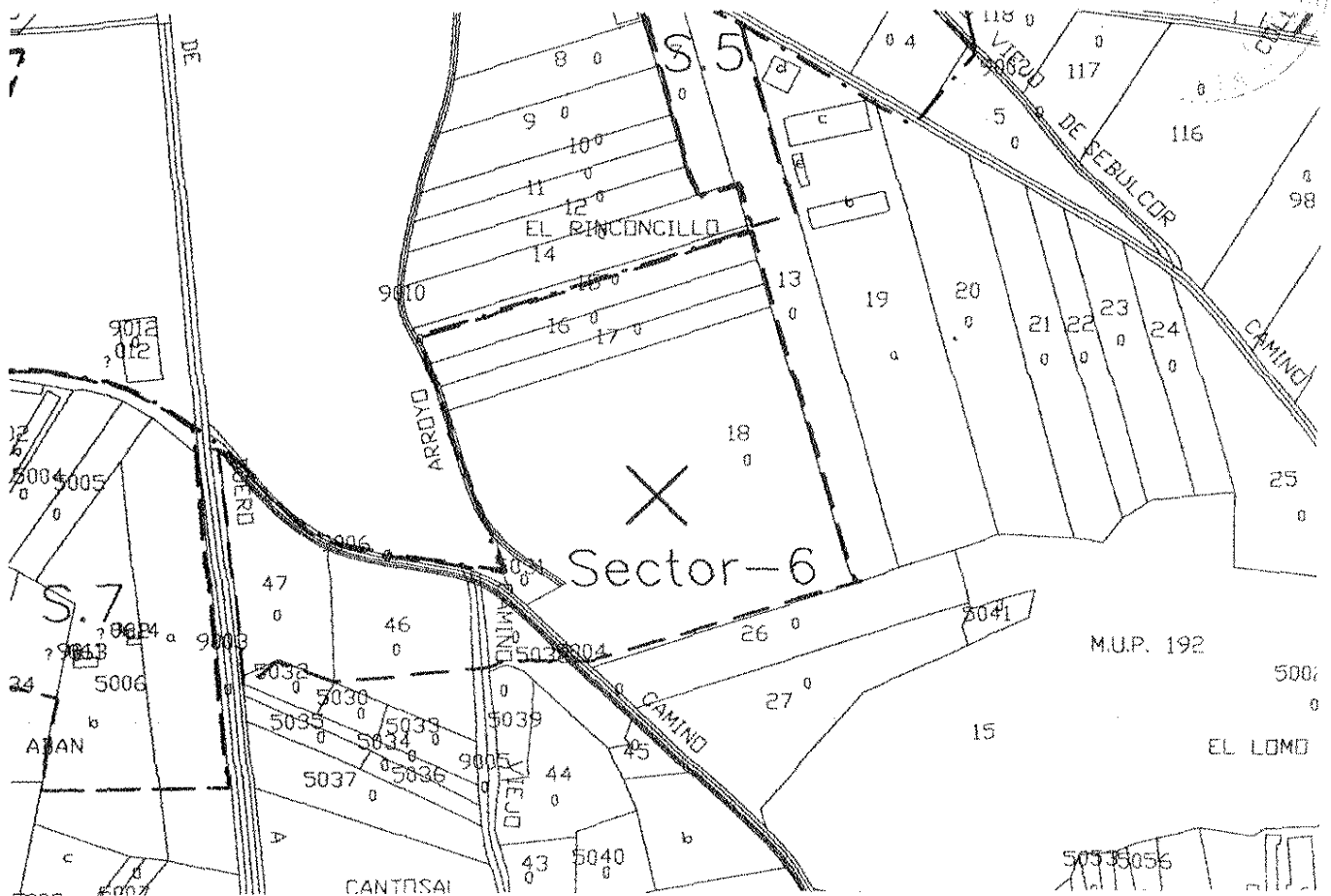
04-04

30-44-04

30-44-04

SUPERFICIE	0,00 Has.
POLIGONO	15
PARCELA	18

LOCALIZACION E: 1/5,000



Fuente: ~~rebo~~

30-04-04



20.00 Has.

E: 1 / 10.000



Fuentes eboho

30-04-04

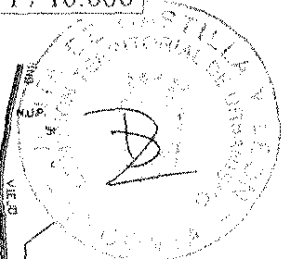
~~SECRET~~

5.00 Has.

19

59 a 69

E: 1 / 10.000



ndido
uido
21/1/04
Arreba

interreb
-04-04

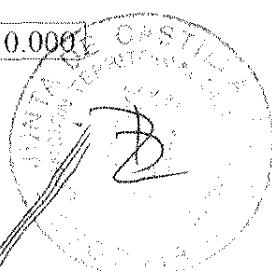
FICHA DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS 30-04-04

DENOMINACION: IV- EL SOTO

SUPERFICIE	15,00 Has.	
POLIGONO	17	18
PARCELA	14 a 19, 5.086 y 5.117	3 y 4

LOCALIZACION

E: 1 / 10.000



Texto Refundido
conforme al D.F.
Comisión 1 2/7/04
Fuenterrabollo

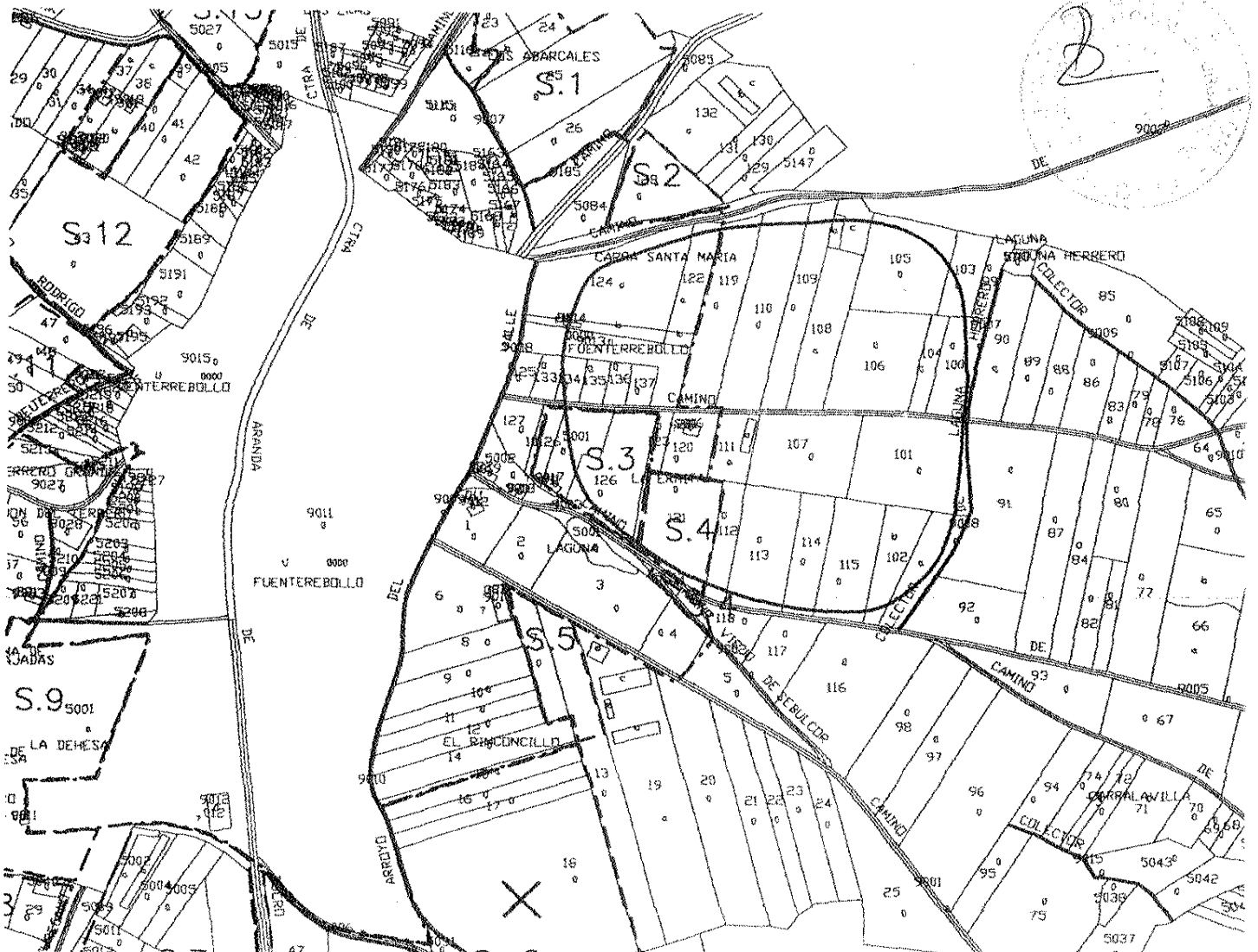
FICHA DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

30-UA-04

DENOMINACION: V- SAN ROQUE

SUPERFICIE	20,00 Has.
POLIGONO	16
PARCELA	100 a 115, 119 a 124, 126, 134 a 137, 5.001 y urbana

LOCALIZACION	E: 1 / 7.500
--------------	--------------



Texto Refundido
conforme a la Ley
Comisión B-27/1/04

~~Fuentes~~ ebo..o

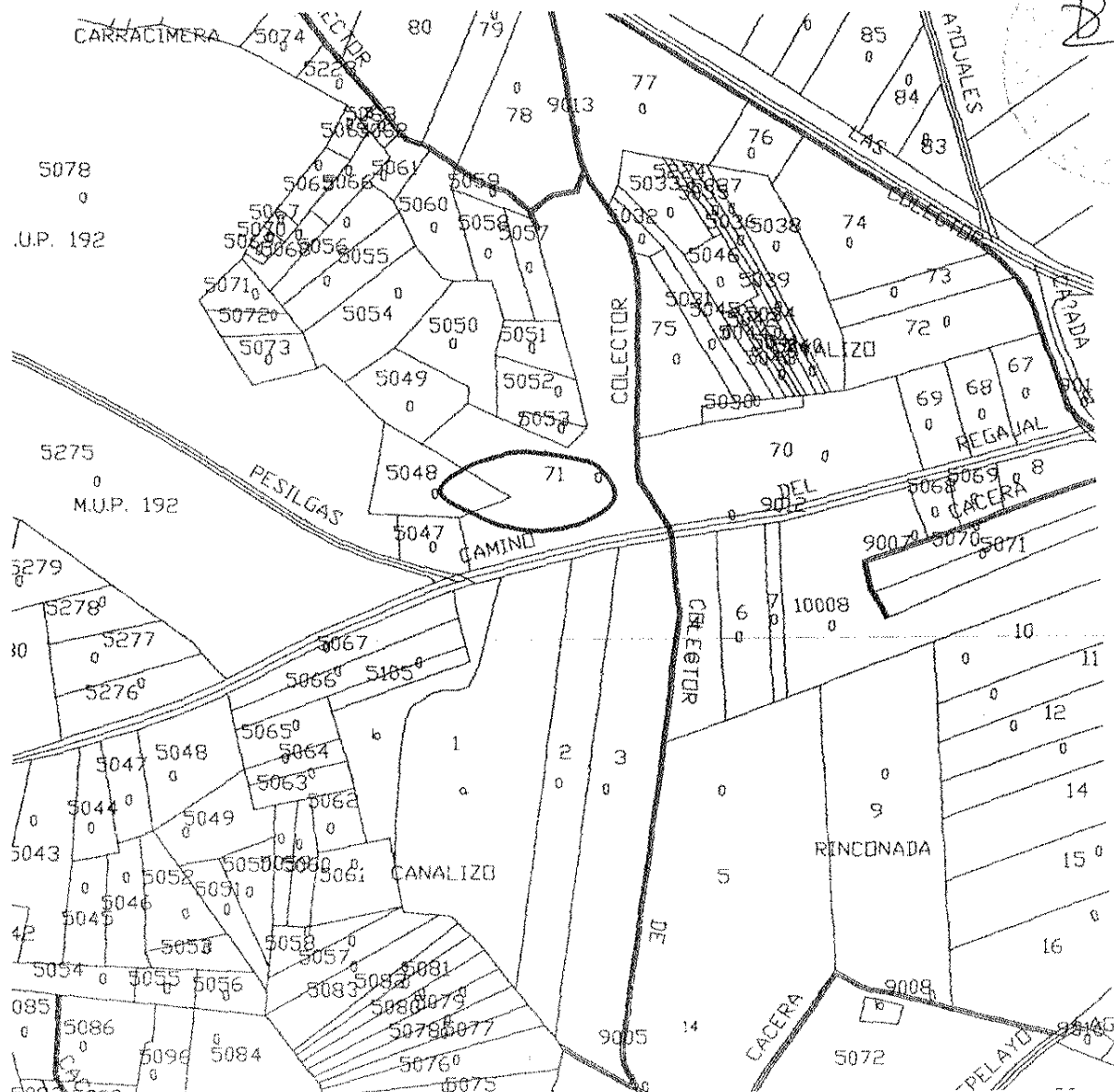
FICHA DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

~~30-04-24~~

DENOMINACION: VI- CARRACIMERA

SUPERFICIE	0.52 Has.
POLIGONO	13
PARCELA	71 y 5.048

LOCALIZACION E: 1 / 5.000



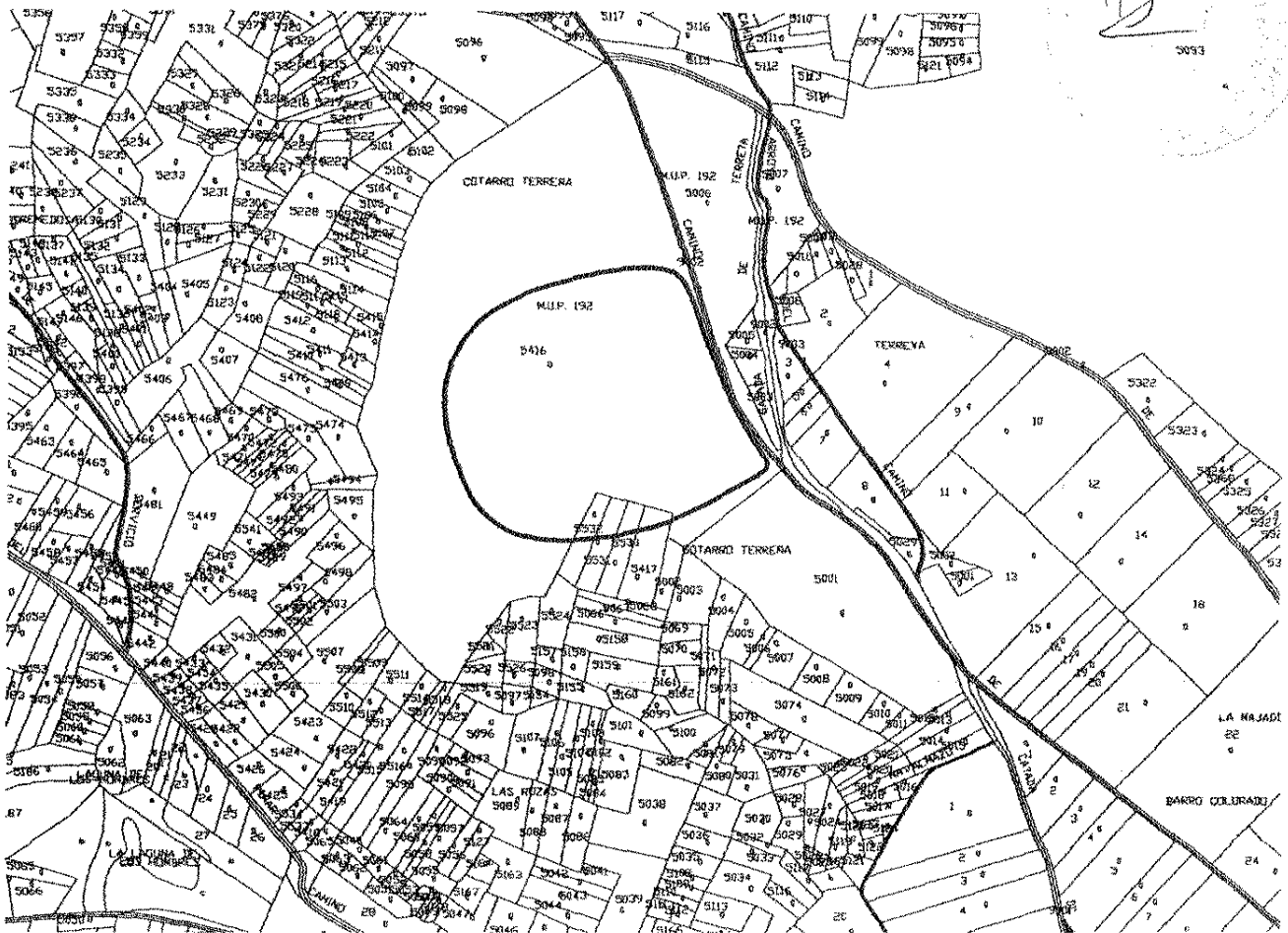
Texto Refundido
conforme a la Ley
Comisión 21/1/04
Fuenterrebollo

FICHA DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

DENOMINACION: VII-COTARRO TERREÑA

SUPERFICIE	12,50 Has.
POLIGONO	6
PARCELA	5.416, 5.417, 5.530, 5.531 y 5.532

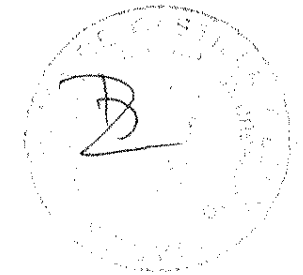
LOCALIZACION	E: 1 / 10.000
--------------	---------------



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04

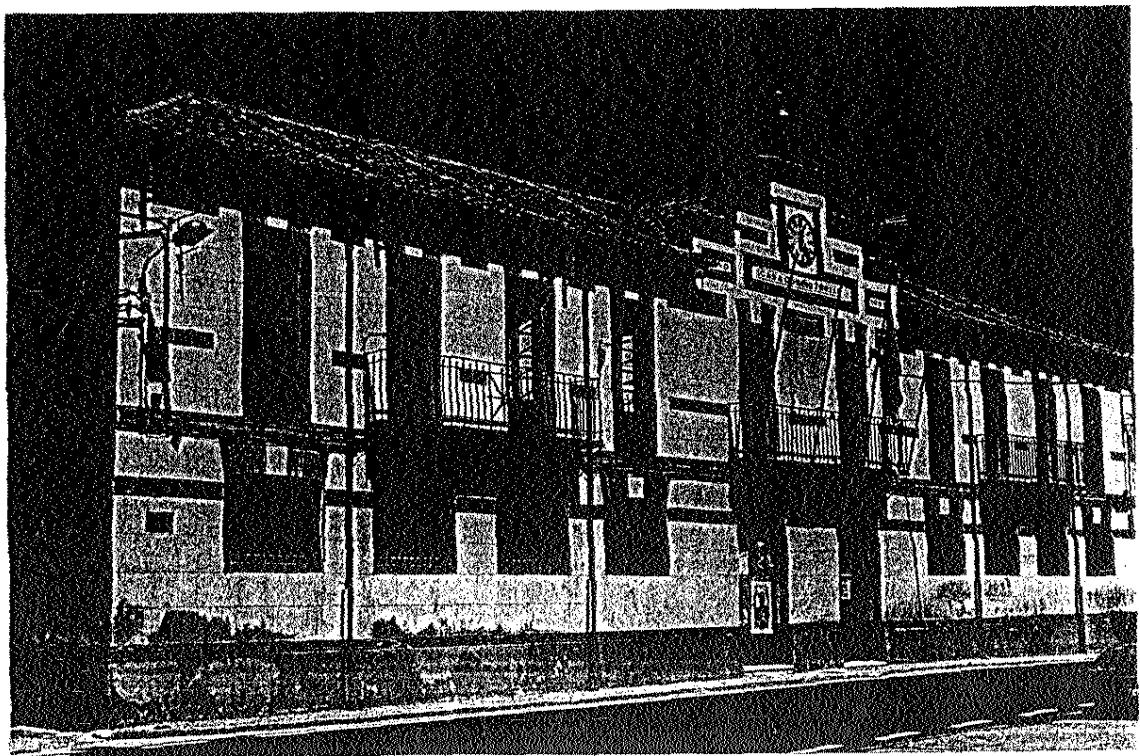
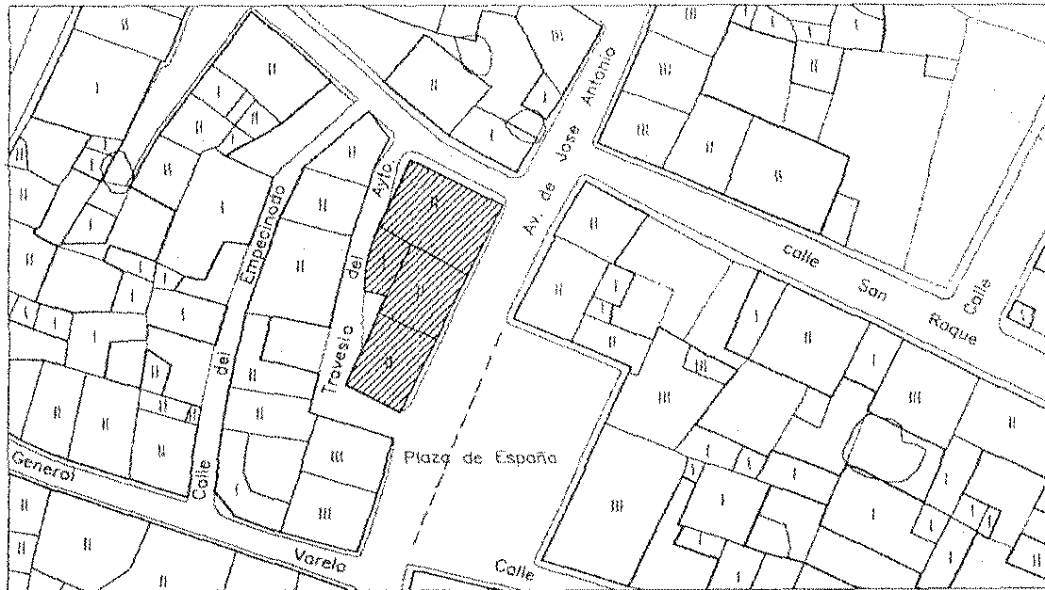
Fuente Rebollo

30-04-04



FICHAS
CATALOGO HISTORICO-ARTISTICO

1	ELEMENTO	Ayuntamiento de Fuenterrebollo	Fuenterrebollo 30-04-04
	SITUACION	Plaza de España, 1	
	REF.CATASTRAL	2023901	
DESCRIPCION	Edificio representativo multifuncional , dos plantas, fachada con dos accesos, balcones y decoraciones de ladrillo visto.		
PECULIARIDADES	Construcción de 1905		
PROTECCION	Estructural		

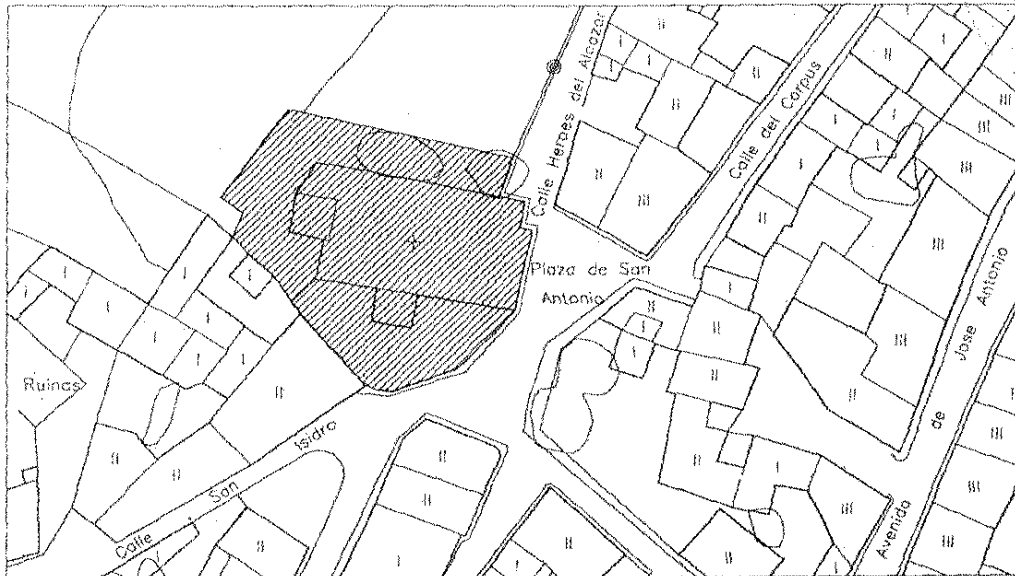


Texto Refundido
conforme a ley 10/95

Comisión 12/27/11/04

Fuente de San Antonio

2	ELEMENTO	Iglesia de Nuestra Señora de Asunción
	SITUACION	Plaza de San Antonio, 1
	REF.CATASTRAL	2025014
DESCRIPCION	Conjunta formada por cuerpo principal, acceso adosado al sur y elevación de campanario, con reloj, al oeste.	
PECULIARIDADES	Edificio religioso de más de 100 años.	
PROTECCION	Integral	



3	FLEMENTO	Escuelas Margarita R.Chereau
	SITUACION	Calle Calvo Sotelo, 31
	REF.CATASTRAL	2120301
DESCRIPCION	Edificio aislado de dos plantas y cuerpo de acceso adosado, grandes cristoleros.	
PECULIARIDADES	Construcción tradicional de más de 50 años.	
PROTECCION	Estructural	

Fuente: **Fuente: Fbollo**

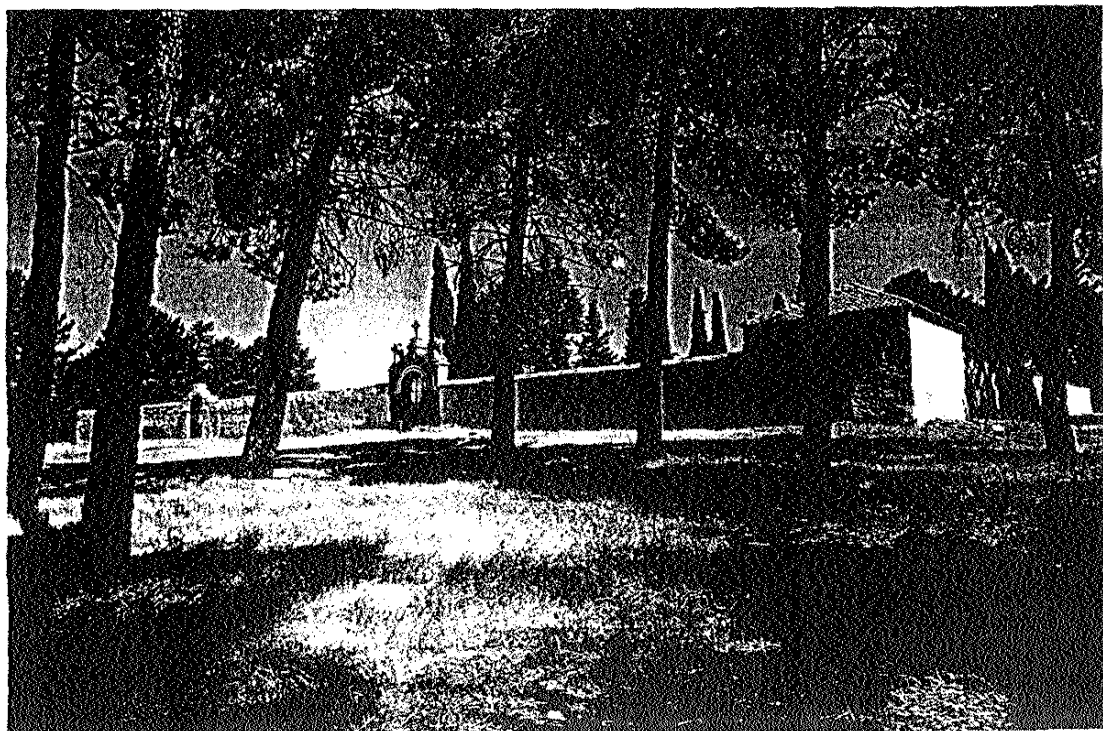
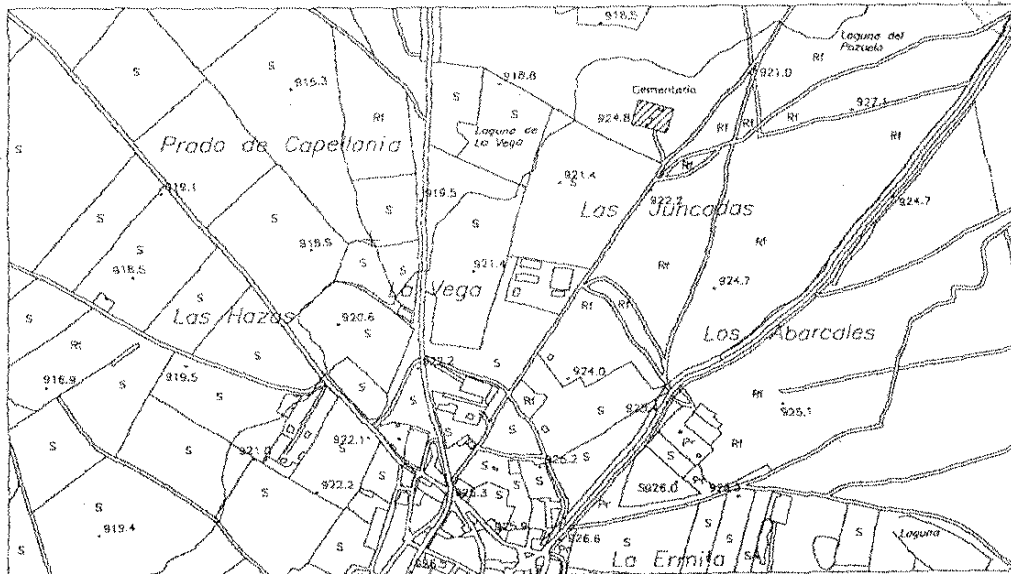
30-04-04



Texto Retornado
conforme al acuerdo

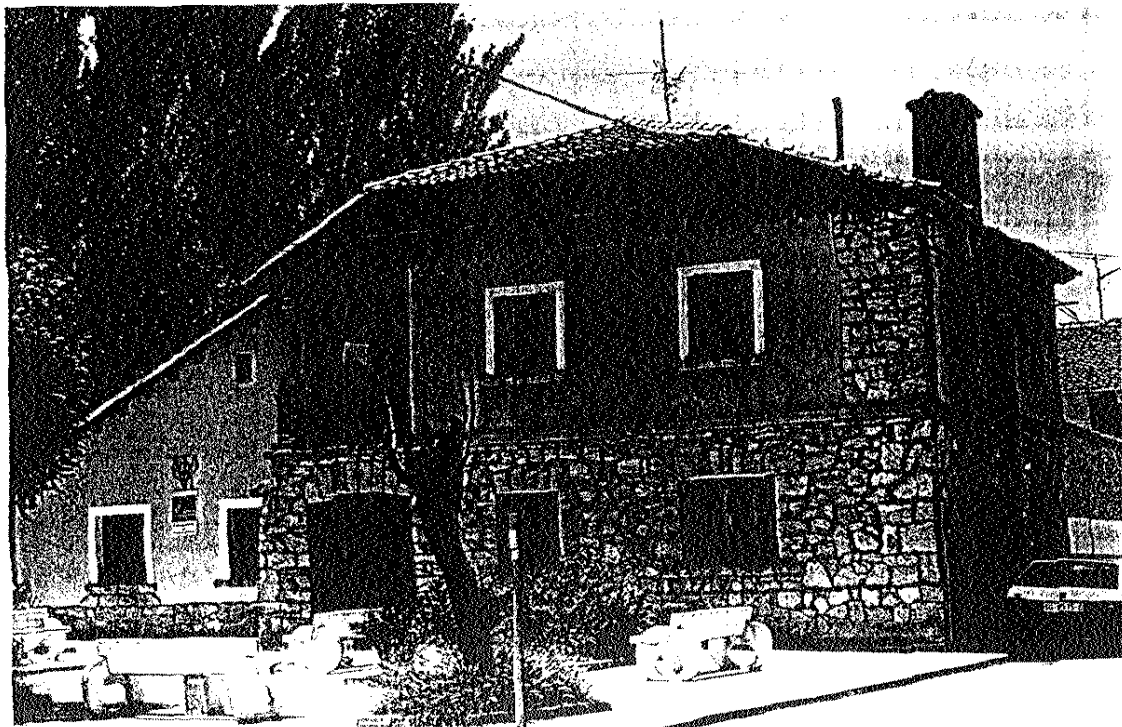
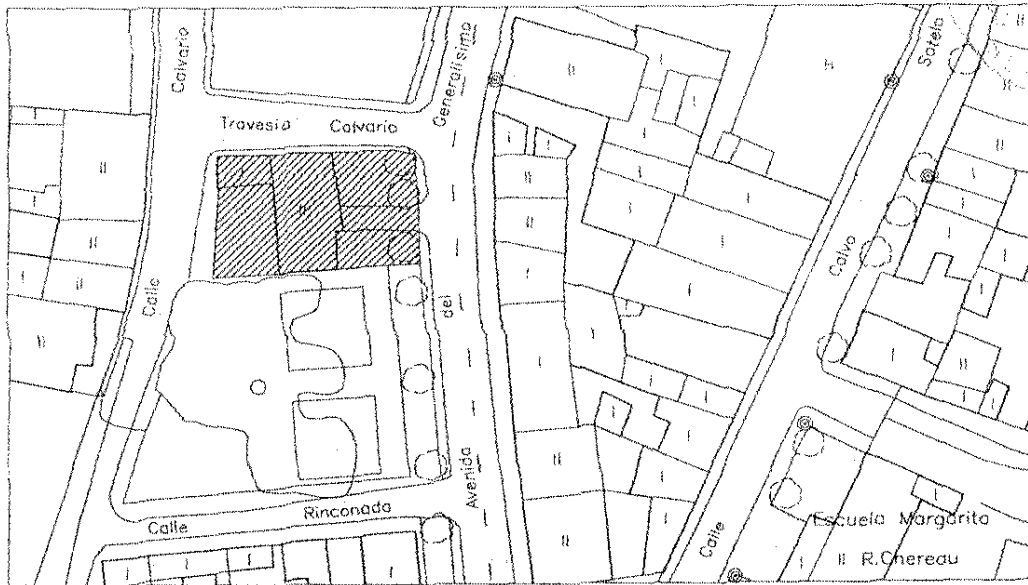
Comisin 21/06

4	ELEMENTO	Cementerio Municipal
	SITUACION	Camino de Burgomillodo
	REF.CATASTRAL	POL-17 PAR-5086
DESCRIPCION	Cementerio con lapia enfoscada y pintada en blanco, con los accesos marcados.	
PECUARIIDADES	Elemento tradicional de más de 50 años.	
PROTECCION	Ambiental	



Texto Refundido
conforme acuerdo

5	ELEMENTO	Centro de Salud	Domina 877/106
	SITUACION	Avenida del Generalísimo, 28	Fuente de Bello
	REF.CATASTRAL	2021001	30-04-04
DESCRIPCION	Edificación aislada, dos plantas, cubierta a dos aguas característica de la zona.		
PECULIARIDADES	Construcción y cubierta tradicionales, de más de 50 años.		
PROTECCION	Estructural		



Texto Refundido

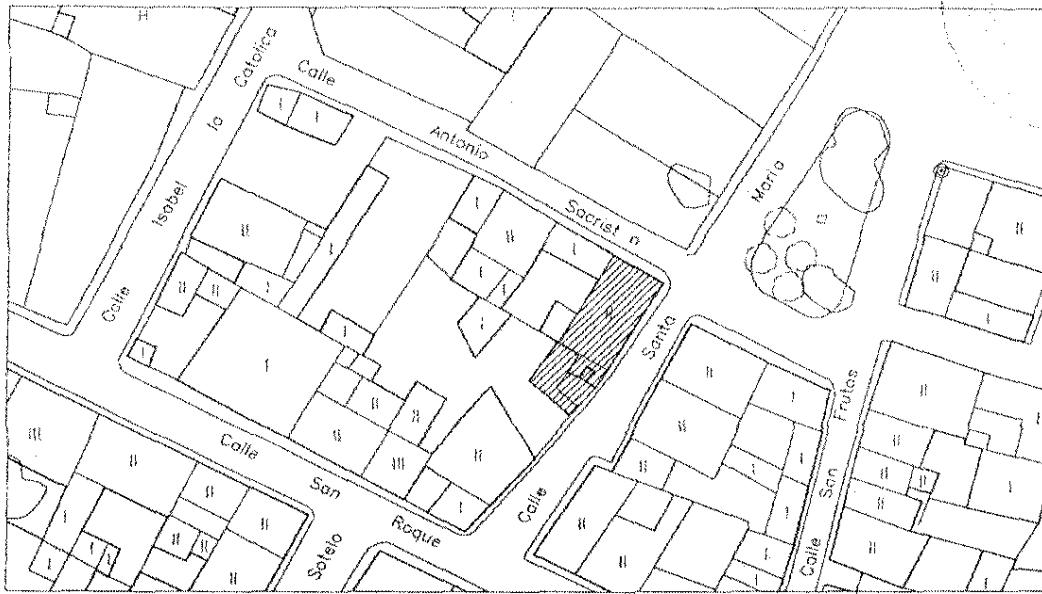
conforme a 1430

Comisio 1/04

Fuenterrebollo

30-04-04

6	ELEMENTO	Centro Cultural
	SITUACION	Plaza de Santa Maria, 3
	REF.CATASTRAL	2123205
DESCRIPCION	Edificio dos plantas y bajo cubierta, fachada con balcones y ladrillo visto en esquinas, jambas y dinteles.	
PECULIARIDADES	Construcción y cubierta tradicionales, de más de 50 años.	
PROTECCION	Estructural	



Texto Refundido

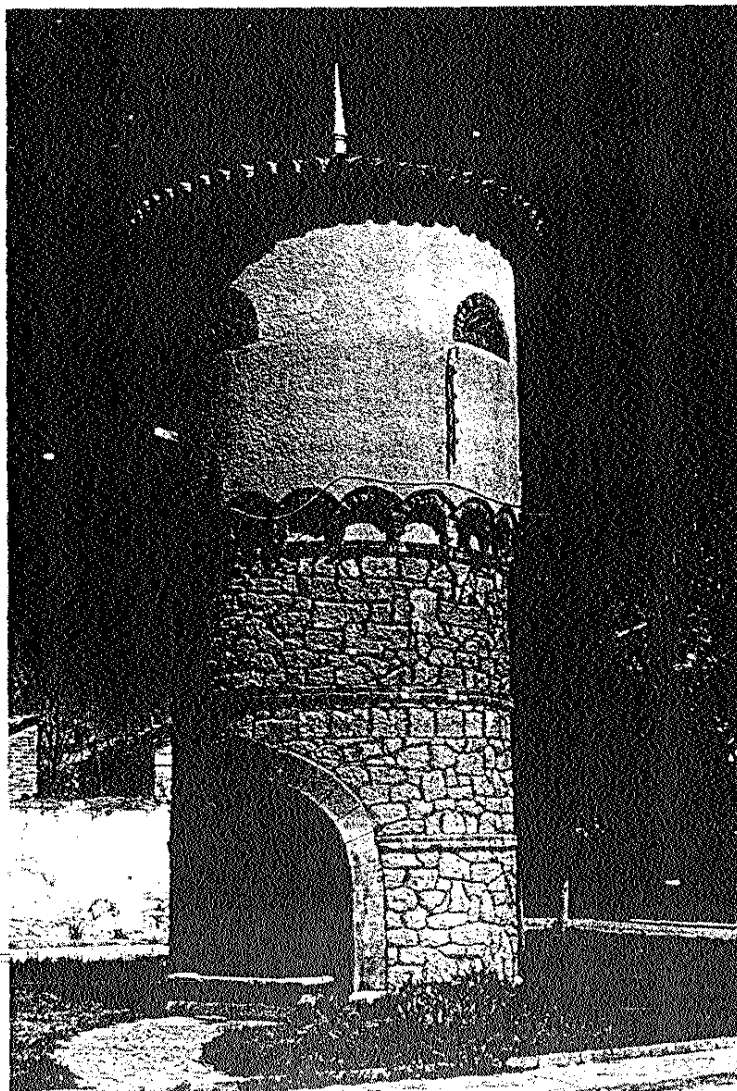
conforme al

Comision 2/2/04

Fuenterrebollo

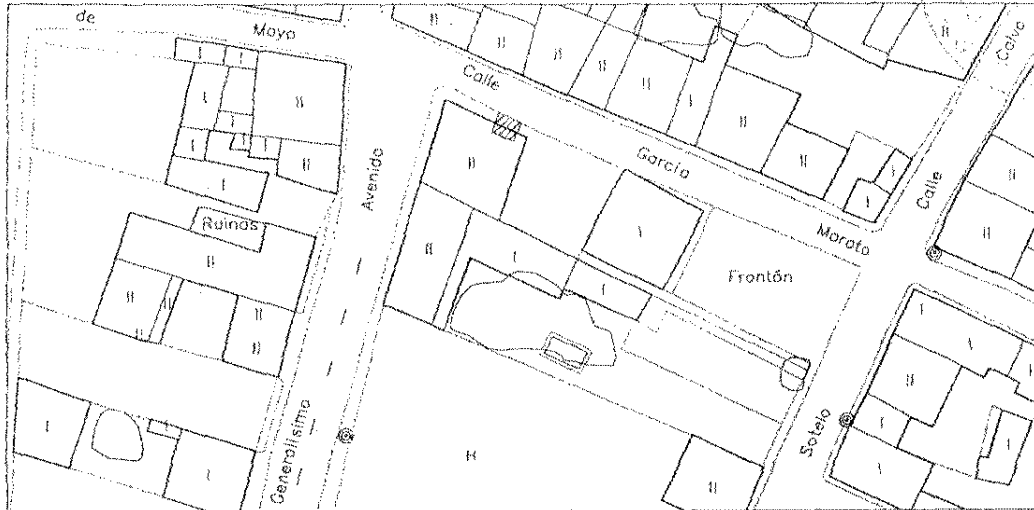
30-04-04

7	ELEMENTO	Deposito Viejo
	SITUACION	Plaza de la Fuente
	REF.CATASTRAL	Sin Catastrar
DESCRIPCION	Elemento cilindrico con gran zócalo de piedra, franja de azulejos de ladrillo visto y paramento superior enfoscado con ventanitas semicirculares. Fuente ornamental a ras de suelo.	
PECULIARIDADES	Construcción de más de 50 años.	
PROTECCION	Integral	



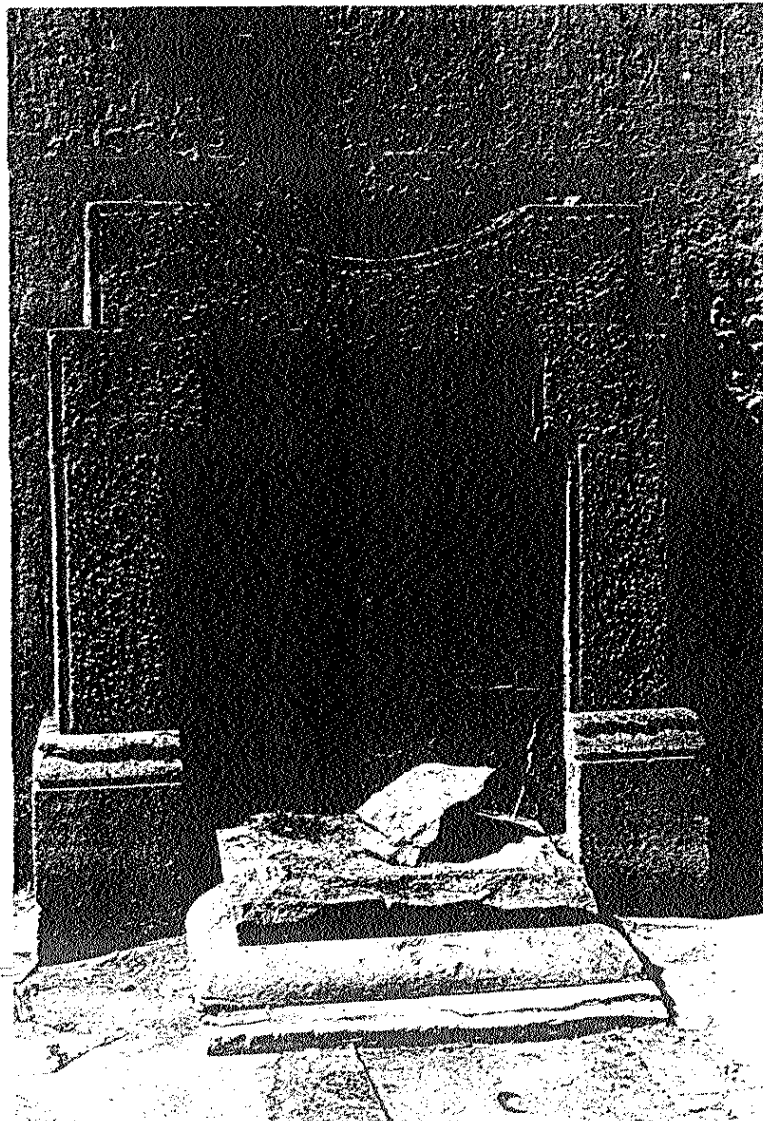
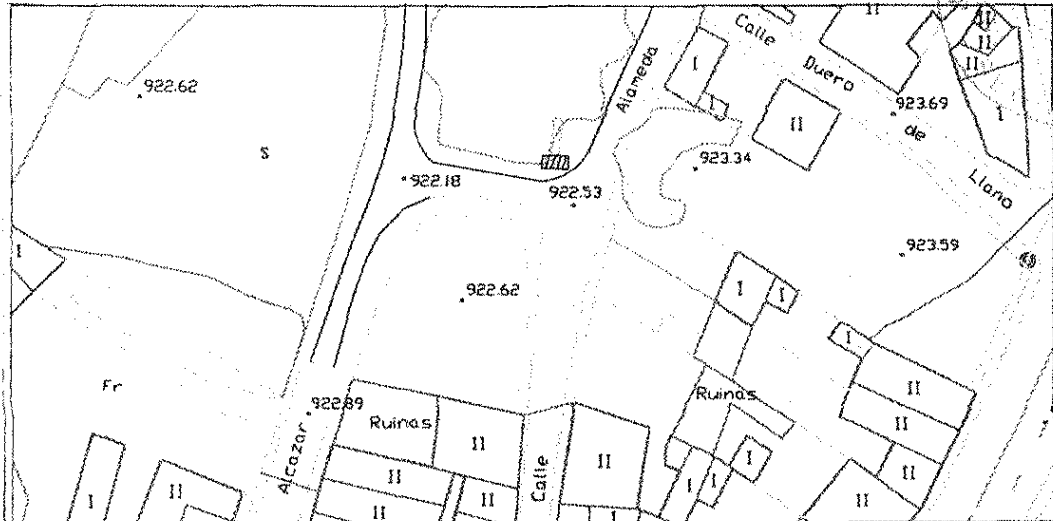
Texto Refundido
conforme al U. 130
Comisión 27/1/04
Fuente

8	ELEMENTO	Fuente
	SITUACION	Calle García Moralo
	REF.CATASTRAL	Sin Catastrar
DESCRIPCION	Fuente adosada a pared, dos caños para beber. El vaso, jambas dintel, frontón y adornos son de piedra.	
PECULIARIDADES	Construcción de 1954.	
PROTECCION	Integral	



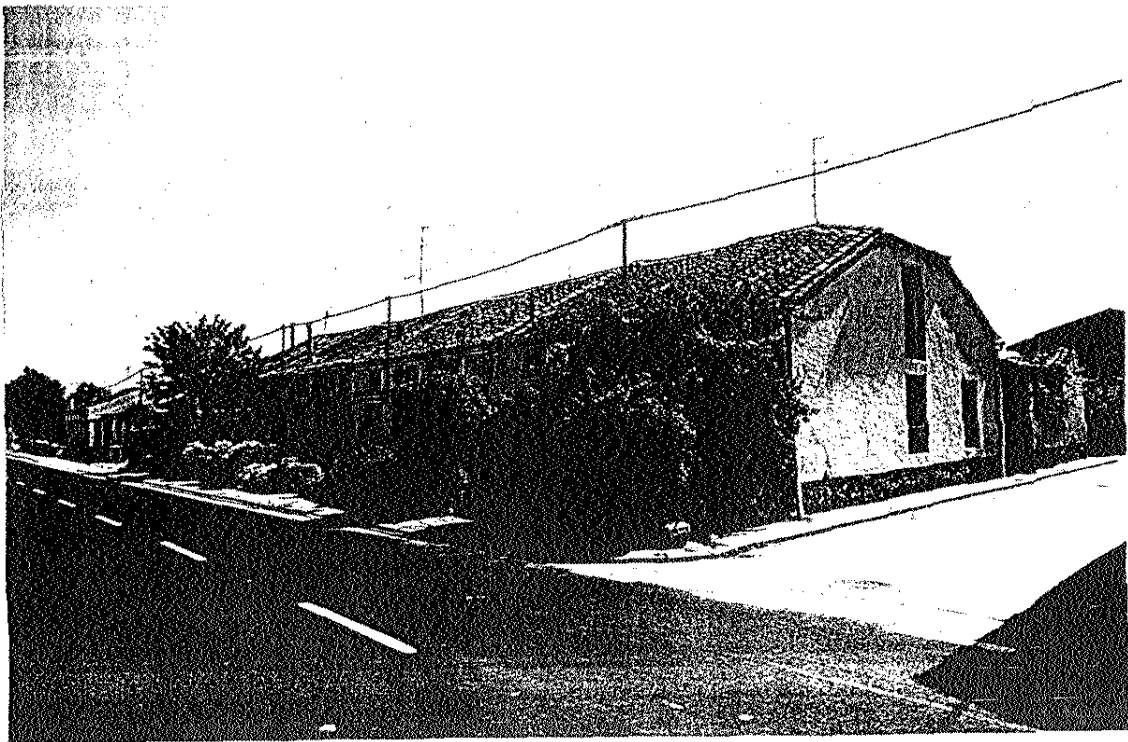
Texto Refundido
conforme al 10
Comisión 272/04
Fuentes de
30-04-04

9	HEMLNIO	Fuente
	SITUACION	Calle Alameda
	REF. CATASTRAL	Sin Catastar
DESCRIPCION	Fuente : un coño. El vaso, jarras y fontel son de piedra. En mal estado.	
PECULIARIDADES	Construcción de 50 años, aproximadamente.	
PROTECCION	Integral	



Texto Refundido
conforme al artículo 27 de la Ley 1/1994

10	ELEMENTO	Conjunto de viviendas en línea
	SITUACION	Avenida de Jose Antonio, 26, P ^º 30 y 32
	REF.CATASTRAL	2125811, 2125810, 2125809 y 2125808
DESCRIPCION	Conjunto de casas adosadas, tipología rural propia del lugar. Planta baja más bajo cubierta. Tejados autóctonos.	
PECULIARIDADES	Elementos tradicionales de más de 30 años.	
PROTECCION	Ambiental	



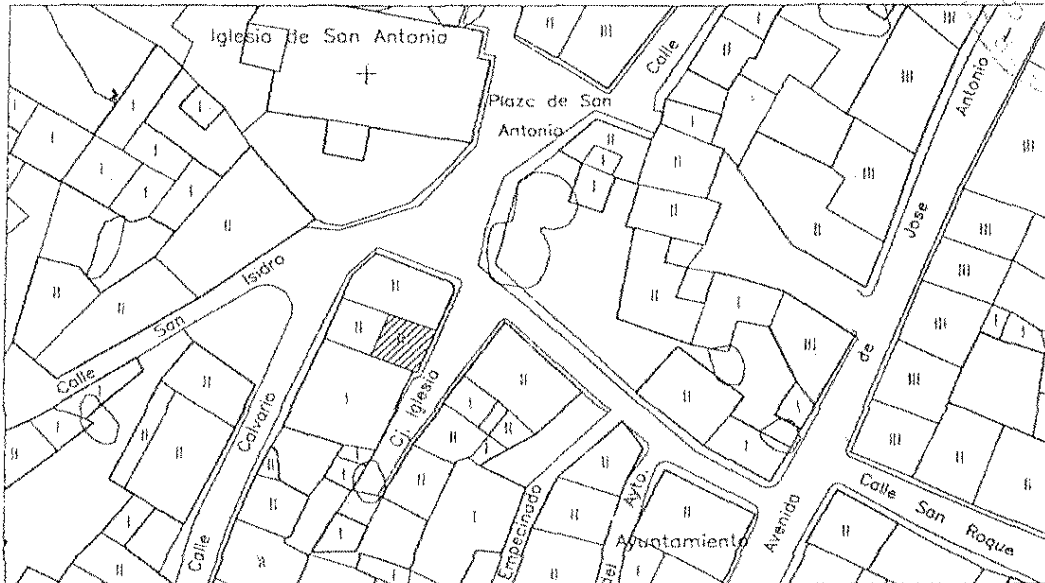
Texto Refundido
conforme al artículo 1704

11	ELEMENTO	Esgrafiado en fachada principal de vivienda.
	SITUACION	Calle Juan Bravo, 4 Fuente eporio
	REF.CATASTRAL	2124003 30-64-04
DESCRIPCION	Alzado de balcón y tres ventanas en planta noble, esgrafiado característico de la zona.	
PECULIARIDADES	Elemento tradicional autóctono de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



Texto Refundido
conforme al
Comisión 2/21/04

12	ELEMENTO	Esgrafiado en fachada principal de vivienda.
	SITUACION	Callejón de la Iglesia
	REF.CATASTRAL	2023103
DESCRIPCION	Alzado de un balcón y una ventana en planta noble, con esgrafiado característico de la zona.	
PECULIARIDADES	Elemento tradicional autóctono de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



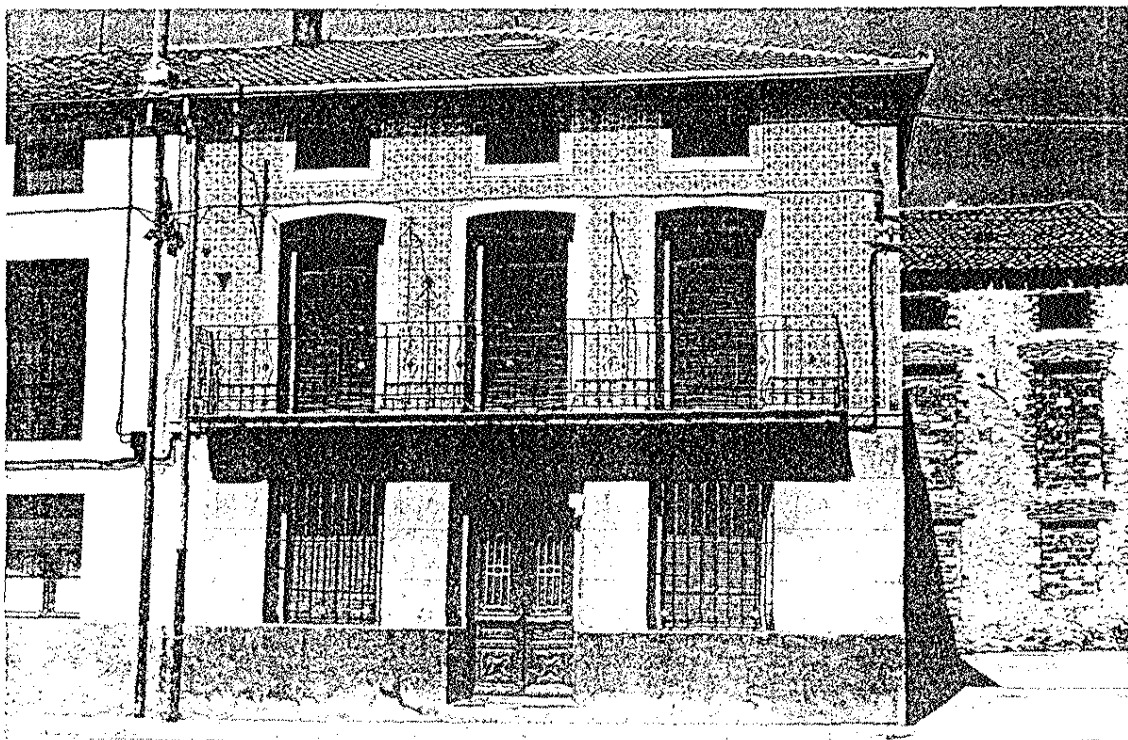
Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 22/1/04

13	ELEMENTO	Esgrafiado en fachada principal de vivienda
	SITUACION	Calte San Roque, 12
	REF.CATASTRAL	2123007
DESCRIPCION	Alzado de balcón corrido de dos huecos y dos ventanas en la planta noble, esgrafiado característico de la zona.	
PECULIARIDADES	Elemento tradicional autóctono de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



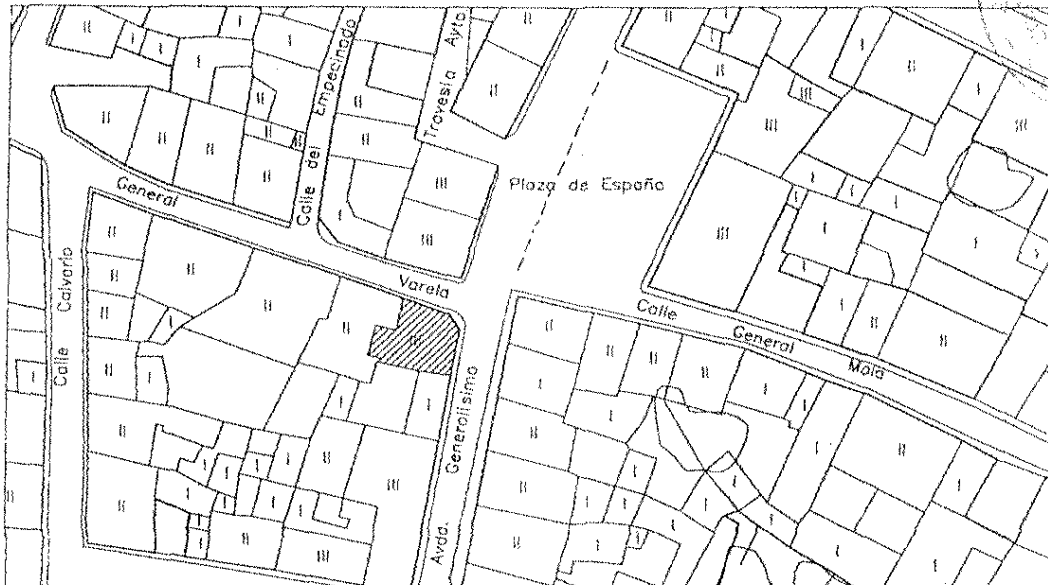
Fuente de Piedra, 10
30-04504

14	ELEMENTO	Esgrafiado en fachada principal de vivienda.
	SITUACION	Plaza de España, 10
	REF.CATASTRAL	2023005
DESCRIPCION	Alzado de balcón corrido de tres huecos en planta noble y tres ventanas del bajo cubierta, esgrafiado característico de la zona.	
PECULIARIDADES	Elemento tradicional autóctono de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



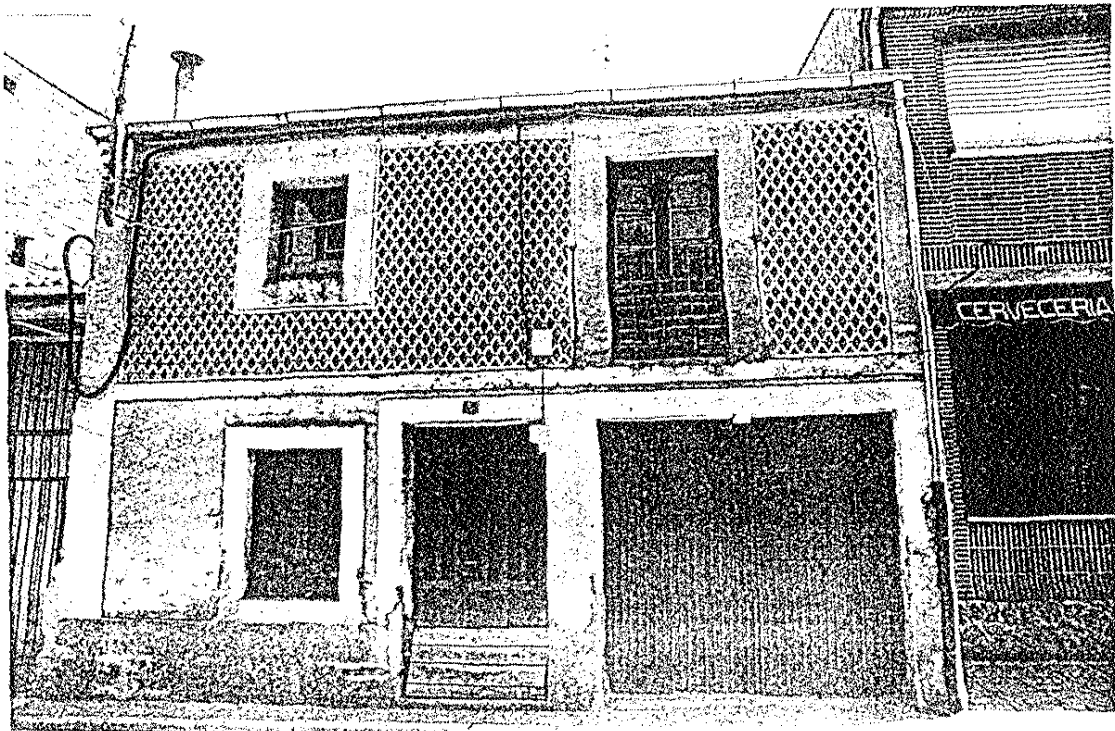
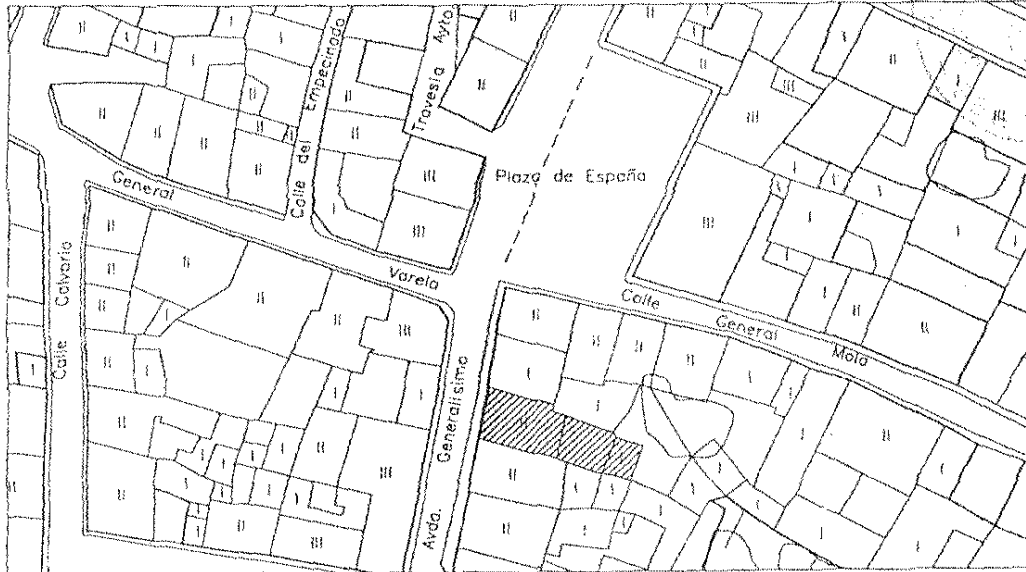
Texto Refundido
 conforme acuerdo
 Comisión 127/1/04
 Fuente: Fuentebolito
 30-04-04

15	ELEMENTO	Esgrafiados en fachadas de viviendas
	SITUACION	Avda. del Generalísimo, 2
	REF.CATASTRAL	2022206
DESCRIPCION	Dos alzados de balcones de dos huecos en las plantas primera y segunda, esgrafiados característicos de la zona.	
PECULIARIDADES	Elementos tradicionales autóctonos de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



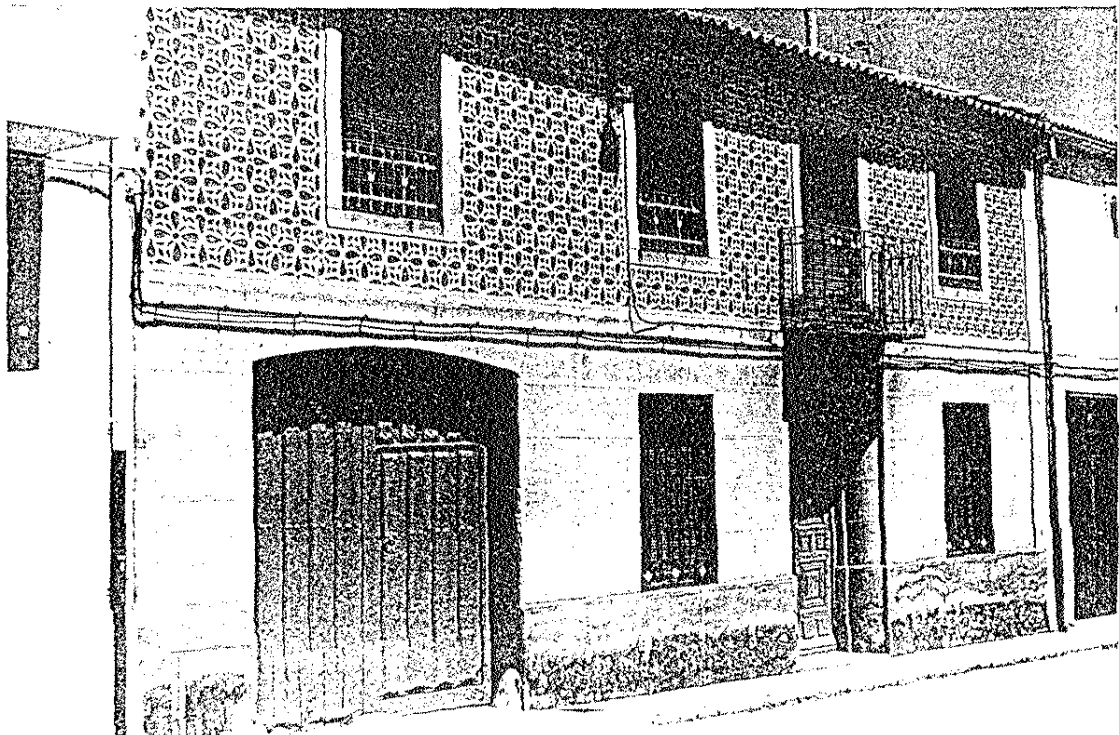
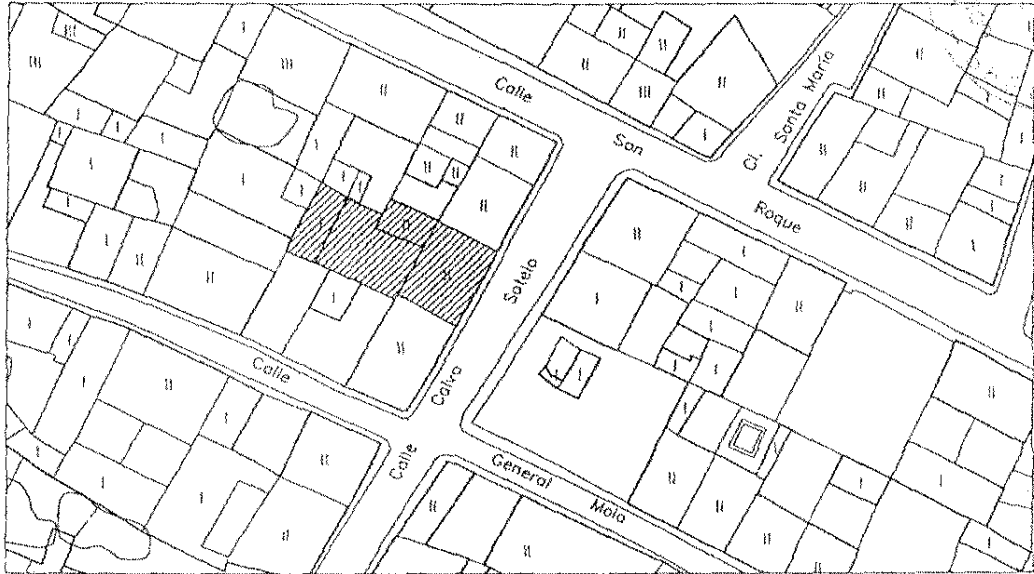
Texto Refundido
conforme Ley 1/80
Comisión 1/23/1/84

16	ELEMENTO	Esgrafiado en fachada principal de vivienda
	SITUACION	Avda. del Generalísimo, 3 30-04-84
	REF.CATASTRAL	2022417
DESCRIPCION	Alzado de balcón y una ventana en planta noble, esgrafiado característico de la zona.	
PECULIARIDADES	Elemento tradicional autóctono de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



Texto Refundido
conforme acuerdo
Comisión 27/1/04
Fuentes de Ebro, 10
30-04-04

17	ELEMENTO	Esgrafiado en fachada de vivienda.
	SITUACION	Cl. Calvo Sotelo, 4
	REF.CATASTRAL	2123010
DESCRIPCION	Alzado de balcón y tres huecos en la planta noble esgrafiado característico de la zona.	
PECULIARIDADES	Elemento tradicional autóctono de más de 30 años.	
PROTECCION	De elemento	



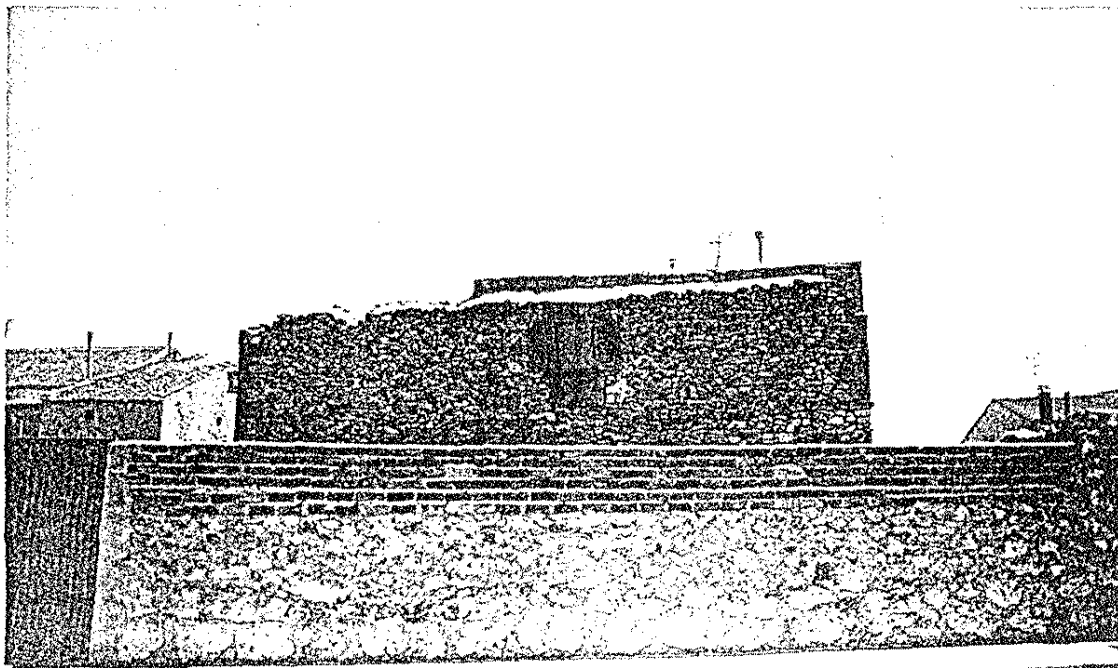
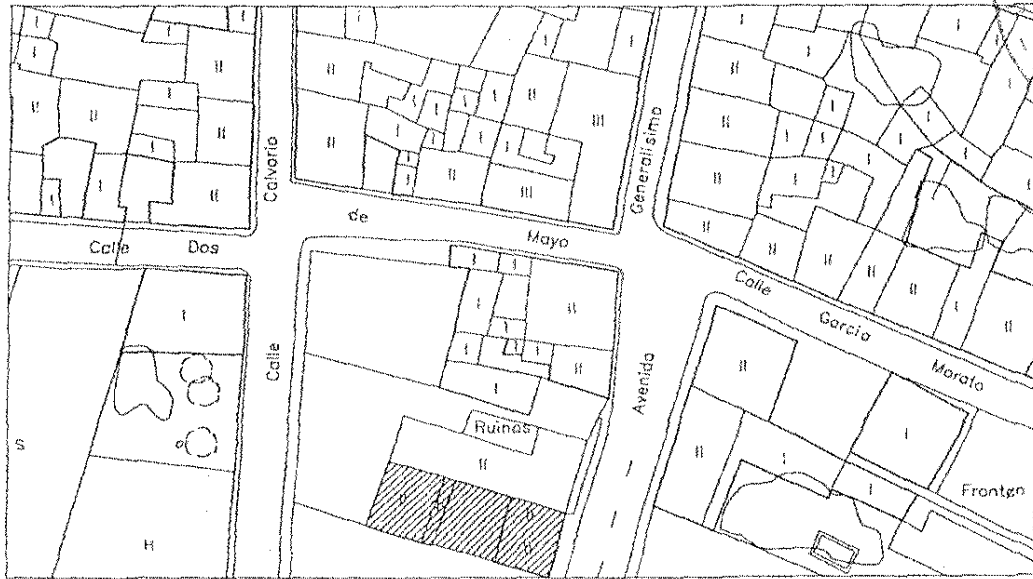
Texto Revisado
conforme a...

Comisión 12/17/04

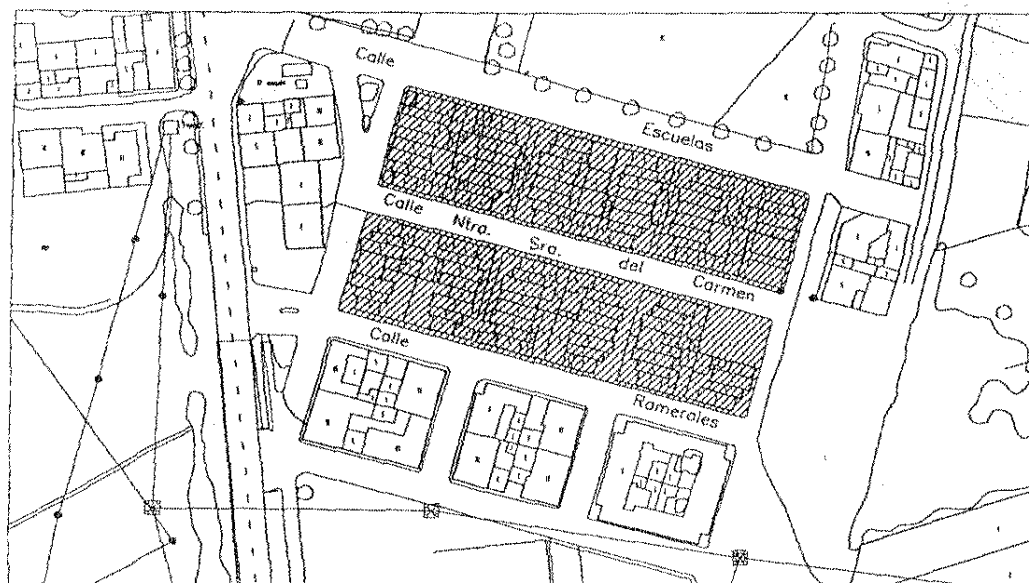
Fuente Lebu

30-04-04

18	ELEMENTO	Muro de piedra
	SITUACION	Avda. del Generalísimo, 18
	REF.CATASTRAL	2022006
DESCRIPCION	Muro de piedra de dos alturas con las esquinas reforzadas. Ventana con jambas, dintel y base de grandes sillares de piedra.	
PECULIARIDADES	Elemento de más de 100 años.	
PROTECCION	Integral	



19	ELEMENTO	Barrio del Carmen
	SITUACION	Ambos lados de cl. N°. Sra. del Carmen
	REF.CATASTRAL	21202, 21209, 21205, 21206, 21208 y 21207
DESCRIPCION	Conjunto de seis manzanas de viviendas unifamiliares pareadas de una planta y composición de volúmenes adosados. Fachadas principales escalonadas con jardines delanteros.	
PECULIARIDADES	Composición de conjunta, de más de 30 años.	
PROTECCION	Estructural	



Texto Refundido
conforme a la Ley
Comisión 27/11/04
Fuenterleboz
30-04-04

20	ELEMENTO	Conjunto de viviendas
	SITUACION	Plaza de los Caídos 1, 2, 3, 4, 5 y 6
	RÉF.CATASTRAL	Varias
DESCRIPCION	Conjunto de viviendas unifamiliares adosadas, de una altura, alrededor de un espacio central común.	
PECULIARIDADES	Composición de conjunto, de más de 30 años.	
PROTECCION	Estructural	

