



Normas Urbanísticas Municipales de NAVAFRIA

EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL

Octubre 2017

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA

Redactor del trabajo: D. José Luis García Ramos



**Ayuntamiento de
Navafria**

ÍNDICE

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES PG. 7

CAPITULO 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

- Art. 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Art. 1.1.2 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
- Art. 1.1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA
- Art. 1.1.4 VIGENCIA
- Art. 1.1.5 REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN
- Art. 1.1.6 MODIFICACIONES
- Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD
- Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
- Art. 1.1.10 AFECCIONES SECTORIALES

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PG. 19

CAPITULO 1. USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

- Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA
- Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

- Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

CAPITULO 2. USO INDUSTRIAL

- Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
- Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS
- Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

CAPITULO 3. USO Terciario

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

- Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
- Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
- Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

- Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO
- Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

SECCIÓN TERCERA: ALOJAMIENTO TURÍSTICO

- Art. 2.3.8 DEFINICIÓN
- Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

- Art. 2.3.10 DEFINICIÓN
- Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

- Art. 2.3.13 DEFINICIÓN
- Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPITULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Art. 3.3.9 PARARRAYOS

Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

CAPITULO 4. SEGURIDAD

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Art. 3.4.3 ACCESOS

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

CAPITULO 5. ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO

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

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

PG. 59

CAPITULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

CAPITULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPITULO 3. SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 5.3.7 EDIFICABILIDAD
 Art. 5.3.8 ALTURAS

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.3.9 CONDICIONES HIGIÉNICAS
 Art. 5.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.3.11 USO PRINCIPAL
 Art. 5.3.12 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.4.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

TITULO VI: ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RUSTICO **PG. 95**

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
 Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO
 Art. 6.1.3 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO
 Art. 6.1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 6.2.1 DEFINICIÓN
 Art. 6.2.2 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 6.3.1 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS
 Art. 6.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS
 Art. 6.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
 Art. 6.3.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS
 Art. 6.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES
 Art. 6.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 Art. 6.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO
 Art. 6.3.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
 Art. 6.3.9 CUADRO DE USOS EN SUELO RUSTICO

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 6.4.1 DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO
 Art. 6.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN
 Art. 6.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
 Art. 6.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
 Art. 6.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL
 Art. 6.4.6 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Art. 6.5.1 PROCEDIMIENTO

TITULO VII: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO **PG. 125**

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 7.1.2 FINALIDAD

Art. 7.1.3 CONTENIDO

SECCIÓN TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 7.1.4 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Art. 7.1.5 FINALIDADES

Art. 7.1.6 DETERMINACIONES

Art. 7.1.7 DOCUMENTACIÓN

Art. 7.1.8 CATÁLOGOS

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 7.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Art. 7.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Art. 7.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Art. 7.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 7.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 7.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Art. 7.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Art. 7.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Art. 7.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Art. 7.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 7.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Art. 7.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

Art. 7.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 7.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 7.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 7.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 7.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Art. 7.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

ANEXOS:

- FICHAS ACTUACIONES AISLADAS
- FICHAS ACTUACIONES INTEGRADAS

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Navafría.

Art. 1.1.2 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de estas Normas Urbanísticas Municipales, la totalidad del territorio municipal, se considera dividido en Suelo Urbano y Suelo Rústico.

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los Títulos V y VI de la presente Normativa Urbanística.

Art. 1.1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU)
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

Modificada por:

- Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas
- Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998
- Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998
- Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)

Modificada por:

- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo

- Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León
- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León
- Ley 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo
- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León

4. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)

Modificado por:

- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero
- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero
- Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo
- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León

5. Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

6. Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

7. Orden de 28 de noviembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio de la Junta de Castilla y León, por la que se aprueban las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia (BOCyL 10 de diciembre de 1996).

Modificado por:

- Decreto 39/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia.

Art. 1.1.4 VIGENCIA

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL/99 y 167 del RUCyL.

Art. 1.1.5 REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución íntegra del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99 y 168 del RUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales por el instrumento de planeamiento adecuado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 116 y 149 a 162 del RUCyL.

Dada la dinámica edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos, turísticos, lleven al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y 169 a 173 del RUCyL.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, RUCyL, LS y el resto de la legislación urbanística aplicable, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el orden de prevalencia será el siguiente:

- 1.- Memoria Vinculante.
- 2.- Normativa Urbanística.
- 3.- Catálogo de Elementos Protegidos
- 4.- Catálogo y Normativa Arqueológica
- 5.- Planos de Ordenación

Dentro del presente documento, Normativa Urbanística, el orden de prevalencia será el siguiente: Título V, Título VI, Título VII, Título I, Título II, Título III y Título IV.

Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

- 1.- Texto escrito.
- 2.- Cuadros resumen.
- 3.- Esquemas gráficos.

En todo caso, como norma general, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas

públicas y una menor edificabilidad.

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes determinaciones de **Ordenación General**:

1. Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.
2. Clasificación del suelo del término municipal en las clases definidas en el Título V y VI, y sus correspondientes categorías.
3. Sistemas Generales o Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
4. Catálogo de elementos protegidos.
5. En Suelo Urbano No Consolidado, caso de existir, la delimitación de sectores, la densidad máxima y mínima, los usos predominantes y, en su caso, los usos compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.
6. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, calificación de usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y condiciones de los mismos.
7. Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes

El resto de las determinaciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales se entienden de **Ordenación Detallada**.

Art. 1.1.10 AFECCIONES SECTORIALES

En el término municipal están presentes las siguientes afecciones sectoriales:

- **Carreteras.**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

En aplicación de la legislación sectorial citada, se tendrán en cuenta, para el uso y defensa de las carreteras del término municipal las siguientes distancias:

- Línea de Dominio Público: a 3 metros a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Servidumbre: a 8 metros a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Afección: a 50 metros a cada lado de la Nacional N-110 y a 30 metros a cada lado del

resto de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.

- Línea de Edificación o de Limitación a la Edificabilidad: a 25 metros a cada lado de la N-110 y a 18 metros del resto de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los artículos 28 a 33 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado y artículos 22 a 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

En todo caso, entre la línea límite de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Los cerramientos entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación únicamente podrán ser diáfanos.

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento, la Consejería de Fomento, o de la Diputación Provincial, en función del Órgano Titular de la carretera en cuestión. En suelo urbano será preceptivo informe vinculante para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público.

Fuera de los tramos urbanos, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Por ello, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

Las Normas Urbanísticas no contemplan la construcción de ningún nuevo acceso a la carretera o cambio de uso. No obstante, en su caso, la apertura de nuevos accesos a la carretera nacional como la reordenación de los existentes deberá someterse a la Normativa Técnica de la Dirección General de Carreteras (O.M. de 16 de diciembre de 1997) y deberá ser objeto de autorización expresa.

En los tramos urbanos, las líneas de edificación se especifican, en su caso, en los propios planos de ordenación.

Todas las canalizaciones para los diferentes servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, conducciones de energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicaciones, gas, etc., deberán ir por las aceras en las travesías y resto de tramos urbanos.

Las zanjas para la instalación de las conducciones de los distintos servicios, en los cruces de carretera, deberán rellenarse, al menos, con 50 cm. de hormigón en masa HM-20, dejando los 4 ó 5 cm. superiores para el extendido y compactado de una capa mezcla bituminosa hasta la rasante definitiva del pavimento.

• **Patrimonio Cultural**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

- Real Decreto 111-1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico

AUTONÓMICA

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 29/1984 de 2 de agosto, por el que se ponen bajo la protección de la Comunidad Autónoma de C y L los “hórreos” y “pallozas” existentes en su ámbito territorial.

• Red Natura 2000

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

AUTONÓMICA

- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves, y se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre, por la que se aprueban los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- Acuerdo 15/2015, de 19 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan Director para la Implantación y Gestión de la Red Natura 2000 en Castilla y León.

En Navafría se localizan la **ZEC - ES4160109** y la **ZEPA – ES0000010 – Sierra de Guadarrama**.

Para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Lugar Red Natura 2000, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por ello, cualquier Plan, Programa o Proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable al Espacio Protegido, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección establecidas por la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

• Vías Pecuarias

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en particular:

ESTATAL

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Orden MAM/69/2004, de 13 de enero, relativa a la aprobación del deslinde de la vía pecuaria denominada «Cañada Real Soriana Occidental» a su paso por los términos municipales de Navafría, Aldealengua de Pedraza, Gallegos, Matabuena y Arcones, en la Provincia de Segovia

- Orden de 26 de marzo de 2002, de la Consejería de Medio Ambiente, relativa a la aprobación de la clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Navafría en la provincia de Segovia

En dicha Orden de 26 de marzo de 2002, se establece la siguiente clasificación de Vías Pecuarias en el término municipal: *Cañada Real de Extremadura a Soria, Colada de Navafría a Gallegos o Colada de Ventorro Magullo, Colada de Molino El Diente, Vereda de Pedraza, Colada La Mateja, y Colada de El Bosque.*

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

En aplicación del art 16 de la Ley citada, se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

En aplicación del art 16, se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el Art. 14 de la citada Ley.

Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- **Cauces públicos.**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y sus modificaciones.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro. Anexo IV: Disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero.

AUTONÓMICA

- Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León y sus modificaciones.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Por ello, la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces que discurren por el término municipal o que se encuentren dentro de la zona de policía, requiere la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, por lo que será obligatorio solicitar dicha autorización, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Rústico (artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el RDPH).

Los límites del Suelo Urbano respetan en toda su longitud los cauces públicos y sus zonas de servidumbre. Con carácter general, tanto el cauce como su zona de servidumbre, se clasifican como suelo Rústico de Protección Natural, según lo apuntado en el artículo 6.4.5.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 9 y 14 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el RDPH, donde se establecen las limitaciones a los usos permitidos en la zona de flujo preferente y en las zonas o terrenos inundables, tanto en suelo rústico como en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente Instrucción de Carreteras 5.2-1C, "Drenaje Superficial", aprobada por OM de 14 de mayo de 1990.

En lo relativo a los posibles usos del suelo del suelo admisibles en las zonas inundables, se estará a lo recogido en el capítulo 3.12.3.2 Criterios Técnicos" y en el apartado 3.12.4.2.1 "Ordenación de zonas inundables" del conocido como Libro Blanco del Agua, publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 1998.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H. Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

Se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias para solucionar los problemas de vertidos, por lo que se procederá a la limpieza de las fosas sépticas existentes, remitiendo su justificación al Organismo de Cuenca, así como el correspondiente proyecto de ejecución de las nuevas infraestructuras de depuración junto con la Declaración General de Vertido

Se tendrán en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos:

- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo del Suelo Urbano, las redes de servicios, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual el Ayuntamiento de Cayuela podrá elaborar y aprobar una ordenanza municipal de vertidos para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal
- Para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia, realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y

siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, BOE de 6 de junio)

Previamente al desarrollo de los distintos ámbitos y en función de las necesidades, el Ayuntamiento solicitará a la Confederación Hidrográfica del Duero la modificación de características de la concesión existentes, o bien solicitará nuevas concesiones de acuerdo con lo señalado en los artículos 123 ó 124 del RDPH.

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la Vigente Ley de Aguas, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH:

- Art.234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

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

- Art.245. Autorizaciones de vertido

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

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

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

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

- **Redes de transporte de energía eléctrica**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

ESTATAL

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico,
- R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-LAT01 a 09).

De acuerdo con el artículo 158 del RD 1955/2000 antes citado, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá

- a) El vuelo sobre el predio sirviente
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el apartado anterior

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

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-LAT01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero).

Por otro lado, en aplicación del artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera categoría de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- **Gasoducto**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

ESTATAL

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Ley 8/2015, de 21 de mayo, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (OM de 18 de noviembre de 1974)

El término municipal de Navafría se ve afectado por las infraestructura energética básica, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, correspondiente al Gasoducto "Ramal a Segovia" cuyo titular es ENAGAS

Respecto del gasoducto se estará a las siguientes determinaciones:

- No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los 50 cm en una franja de terreno de 4 metros (2+2) a lo largo de la traza de las canalizaciones.
 - Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda a una distancia inferior a 2 metros a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.
 - No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 5 m del eje del trazado del mismo, a uno y otro lado de las mismas.
 - Según el artículo 69, apartado 4 del RD 1434/2002, de 27 de diciembre, la realización de cualquier obra que afecte a la zona de servidumbre de las conducciones de transporte, así como de cruzamientos de instalaciones de otros servicios con dichas conducciones o cualquier otra afección a la zona de servidumbre de las mismas, deberán ser solicitadas al Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno, que previo informe requerido a la empresa titular de las canalizaciones, resolverá en relación con el otorgamiento de los correspondientes permisos, fijando las medidas de seguridad que correspondan.
- **Cementerio**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

AUTONÓMICA

- Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León
- Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el exterior de los cementerios las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes respetarán una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos y en la cual no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título III y de las particulares de las zonas del Título V.

CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL

El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. **Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.
2. **Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes. Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en el Título III de esta Normativa Urbanística, las viviendas cumplirán lo siguiente:

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (salón, dormitorio) abiertos a alguno de los siguientes espacios:
 - Vía pública o espacio libre público
 - Espacio libre privado:
 - Directamente enfrenteado a vía o espacio libre público
 - No enfrenteado directamente a vía o espacio libre público, pero con una superficie igual o superior a 200 m² en el que podrá inscribirse un círculo de 12 m de diámetro tangente al eje del hueco de la pieza considerada y que podrá reducirse a 9 metros siempre que se incremente de manera inversamente proporcional la superficie del espacio libre privado
2. Programa

Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior y una superficie útil no inferior a 40 m².

El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal. La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 metros cuadrados.

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de la presente Normativa Urbanística.

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m², con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 5 m², con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 8 m², con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m², con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 16 m², e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3 m², con bañera o ducha, lavabo, bidé e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m², con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 2,00 m.
- Armarios: 0,25 m² por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m² y dos para los de más de 10 m², y fondo mínimo de 0,50 m.
- Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.
- Tendedero: 2m², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m. como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m. en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias viveras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente.

La altura libre mínima será de 1,50 m. siempre y cuando en más del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso

La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm. en entrada, 72,5 cm. en todas las piezas y en baño principal y de 62,5 cm. en aseo y baño principal de viviendas unifamiliares.

6. Dotación de aparcamiento

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza de aparcamiento por vivienda más 1 plaza por cada 100 m² construidos de otros usos.

El Ayuntamiento podrá eximir a las viviendas unifamiliares del casco antiguo del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una (residencias de ancianos,

residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel de la Guardia Civil, etc..).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de alojamiento turístico establecidas en el artículo 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.4.2, "Condiciones del uso equipamiento", dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

CAPITULO 2: USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se consideran incluidos en este uso:

1. **Industria**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias.
2. **Almacenes**, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.
3. **Talleres artísticos**, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.
4. **Industria agropecuaria**, Las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado. Se distinguen, concretamente, los siguientes tipos:
 - Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios, Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos, Picaderos.
 - Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
 - Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios de una explotación.

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales y almacenes, con respecto a otros usos, se clasifican en tres categorías, con arreglo a sus características y dimensiones y en coherencia a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.

- **1ª categoría:** Actividades o instalaciones compatibles con el uso residencial, sometidas a Comunicación Ambiental, y definidas en el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- **2ª categoría:** Actividades o instalaciones cuya condición de compatibilidad con el uso residencial necesita ser justificada y evaluada, sometidas a Autorización Ambiental, y definidas en el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- **3ª Categoría:** Actividades o instalaciones que deban quedar sometidas al régimen de Licencia Ambiental, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, susceptibles de ocasionar molestias considerables y de alterar las condiciones de salubridad, de causar daños al medio ambiente o de producir riesgos para las personas o bienes, que no estén sometidas al trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria por no estar incluidas en los supuestos previstos en la normativa básica estatal, así como aquellas que estén sujetas, de acuerdo con lo dispuesto en la citada normativa y en esta ley, a evaluación de impacto ambiental simplificada

y en el informe de impacto ambiental se haya determinado que el proyecto no debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Aseos.
Se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
2. Escaleras
Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
3. Altura libre
La altura libre mínima será de 3,00 m.
4. Ventilación e iluminación
Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuada a la actividad que se desarrolle.
5. Emisiones y residuos
Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.
6. Espacios libres
No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
7. Protección contra fuego
Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse los accesos a los interiores de parcela previstos en la citada normativa.
8. Dotación de aparcamiento
Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística.
3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por esta Normativa Urbanística y la normativa sectorial correspondiente.
4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario sin las autorizaciones administrativas pertinentes.
5. Se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación referidas al aislamiento acústico de los edificios.

6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.

7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8. Las operaciones de carga y descarga se realizarán sin producir molestias al vecindario.
9. Los usos agrícolas se consideran compatibles con el uso residencial, en tanto cumplan las condiciones anteriormente expuestas y las impuestas por la normativa sectorial.

Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPITULO 3: USO Terciario

El uso terciario se divide en:

- a) Oficinas
- b) Salas de reunión
- c) Alojamiento Turístico
- d) Comercial
- e) Servicios.

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de oficinas comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, los locales destinados a estos usos cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.
2. La altura libre mínima será de 2,50 m, salvo indicación contraria en normativa sectorial.

3. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en cuanto a la dotación de aseos y resto de condiciones.
4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.
5. Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, asimilable a la establecida para los establecimientos comerciales individuales especializados en equipamiento de la persona y del hogar, según los términos fijados en el artículo 9.b de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010, de 22 de julio, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística, y la actividad se desarrollará en superficie igual o inferior a 500 m².

Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como locales de hostelería (restaurante, salón de banquetes, cafetería, bar), salas recreativas (casinos, salas de bingo), espectáculos públicos (salas de fiesta, discotecas, salas de baile), y salas de reunión (salones de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas).

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en vigor, y en especial al Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León.
- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle, siempre que el local no esté vinculado directamente al uso principal, en cuyo caso se podrá producir el acceso desde vestíbulo común.
- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será la establecida en la normativa sectorial, no siendo inferior a 2,7 m.
- La dotación de aseos será la establecida en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el

Trabajo.

- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.
- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que las salas de reunión para el ocio sean compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística y demás normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN TERCERA: ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Art. 2.3.8 DEFINICIÓN

El servicio de alojamiento turístico consiste en la prestación de hospedaje de forma temporal, a cambio de contraprestación económica, a las personas desde un establecimiento abierto al público en general, con o sin otros servicios de carácter complementario.

No tendrán la consideración de servicio de alojamiento turístico, las actividades de alojamiento que tengan fines institucionales, sociales, asistenciales, laborales; las que se realizan en las instalaciones juveniles o cualquier otra que se lleve a cabo en el marco de programas de la administración pública dirigidos a colectivos necesitados de especial protección.

Según la clasificación establecida en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, la actividad de alojamiento turístico se podrá ejercer en los siguientes establecimientos::

- Alojamiento hotelero (hotel, hotel apartamento, motel, hostel, pensión).
- Alojamiento de turismo rural (hotel rural, posada, casa rural).
- Apartamento turístico.
- Camping.
- Albergue en régimen turístico.
- Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el artículo 2.1.2 de esta Normativa Urbanística.
2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido legislación sectorial.
3. Se observarán las condiciones establecidas en el Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León, Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de

turismo rural en la Comunidad de Castilla y León, Decreto 52/2008, de 10 de julio, por el que se regula la ordenación de los albergues de la Comunidad de Castilla y León, y Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León.

4. Para el uso alojamiento turístico se precisará una dotación mínima de aparcamiento según la normativa sectorial antes mencionada, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

Art. 2.3.10 DEFINICIÓN

Tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días y temporadas determinados, siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.

Será de aplicación lo dispuesto en Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN

Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo. Los establecimientos comerciales de carácter colectivo son los integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que se hayan proyectado de forma conjunta, y en los que concurren elementos o servicios comunes para los establecimientos o puntos de venta que los integran.

De acuerdo con su actividad y en función de su oferta, los establecimientos comerciales individuales se clasifican en:

- a) Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano: superficie de venta al público superior al 50% destinada a la venta de productos de alimentación, droguería y perfumería.
- b) Establecimiento especializado en equipamiento de la persona y del hogar. Aquél que presenta una superficie de venta al público superior al 50% destinada a la venta de productos del textil, cuero, calzado, complementos, deporte, juguetes, bricolaje, ferretería, decoración, jardinería, electrodomésticos, electrónica, soportes audiovisuales e informática.
- c) Establecimiento especializado en sectores con características singulares: venta de los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos y muebles.

De acuerdo con su formato y a lo establecido en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo:

1.- **Establecimientos comerciales individuales:**

- a) Comercio tradicional. Denominados popularmente como tiendas, son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida.
- b) Autoservicio. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.
- c) Supermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m².

d) Hipermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.

e) Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².

f) Gran Superficie Especialista. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y el hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².

g) Establecimiento de descuento duro. Establecimientos comerciales en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2.- Establecimientos comerciales colectivos:

Integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen o servicios comunes y proyectados conjuntamente, con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente

a) Mercado Municipal. Conjunto de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, con servicios comunes.

b) Centro comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde una zona común de tránsito peatonal cubierta e interior. Generalmente contiene uno o varios grandes o medianos establecimientos comerciales como foco de atracción y una mezcla de la oferta renovable que agrupa servicios, comercio minorista, restauración y ocio.

c) Parque comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo.

El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde el exterior, normalmente desde una zona de tránsito rodado y aparcamiento común. Suele agrupar grandes y medianos establecimientos comerciales.

d) Galería comercial. Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior. Puede constituir un establecimiento colectivo independiente comúnmente situado en los bajos o sótanos de edificaciones, o bien formar parte de un establecimiento colectivo mayor.

Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de esta Normativa Urbanística, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el artículo 2.3.6 de esta Normativa Urbanística, con las siguientes precisiones:

- La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.
- La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m².
- Se preverá una dotación de aseos de las siguientes características:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo
 - Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo
 - A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros
 - A partir de los 600 m² se instalará un aseo para usuarios con movilidad reducida
 - En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por lo tanto, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
 - En establecimientos colectivos podrán compartirse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total
- Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.
 - En caso de contradicción, entre los valores derivados de la aplicación de la normativa sectorial, y los de aplicación de las Normas Urbanísticas, prevalecerá lo dispuesto en aquella.

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

Art. 2.3.13 DEFINICIÓN

Tienen la consideración de servicios el conjunto de actividades que buscan responder a una o más necesidades de un cliente diferentes a la provisión de bienes físicos.

Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso independiente desde la vía pública o acceso común con otros usos no residenciales, se regularán según lo dispuesto para el uso comercio en su categoría de “establecimiento individual de comercio tradicional”.

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios residenciales se regularán según lo dispuesto para el uso oficinas en su categoría de “Despachos Profesionales”.

CAPITULO 4: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

- a) Vías públicas
- b) Servicios urbanos
- c) Espacios libres públicos
- d) Equipamientos

Las vías públicas es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos se especifican en el **Título IV, Condiciones Generales de la Urbanización**.

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

Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario: Hospitales, cementerios, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos)
5. Social-asistencial: centros sociales y de la tercera edad
6. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
7. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
8. Administrativo: Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil.
9. Otros Servicios: Bomberos, Cuarteles del ejército, Centros de comunicaciones, etc.

Se consideran incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) y las de la normativa sectorial de aplicación, según la naturaleza de los mismos, prevaleciendo estas últimas en caso de contradicción.

1. Equipamiento educativo o docente

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes si bien únicamente las de titularidad pública podrán considerarse a los efectos del cumplimiento de las cesiones mínimas fijadas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo. Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-E**.

2. Equipamiento cultural

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.T**.

3. Equipamiento religioso

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.L**.

4. Equipamiento sanitario

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

Se consideran incluidos en esta categoría las residencias de ancianos o de la tercera edad y los cementerios del término municipal, que cumplirán lo especificado en el Decreto 16/2005, de 10 de

febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.S**.

5. Equipamiento social y asistencial

Se consideran incluidas en esta categoría los centros sociales y de la tercera edad. Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso el uso de hospedaje y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-A**.

6. Equipamiento deportivo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.D**.

7. Equipamiento de espectáculos

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-O**.

8. Equipamiento administrativo.

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas Específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en esta Normativa Urbanística, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-M**.

9. Equipamiento servicios.

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-V**.

Respecto de la Dotación de aparcamiento, se establece una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos del uso principal.

CAPITULO 5: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Garajes y Aparcamientos
2. Gasolineras.
3. Estaciones de autobuses

Se considera prohibida en todo el Término Municipal la instalación de Centros de Tratamiento y Reciclaje de vehículos.

Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cabrá diferenciar entre garaje privado y aparcamiento público.

Se cumplirán las siguientes condiciones, excepto en el caso de vivienda unifamiliar:

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

Automóvil	4,50 m. x 2,20 m.
Furgoneta	6,00 m. x 2,50 m.
Camión	9,50 m. x 3,20 m.

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.
3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.
4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.
5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.
6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.

En edificios cuya alineación de fachada coincida con la de parcela, dicha plataforma se ubicará dentro del edificio, pudiendo ser interior o exterior en el caso de edificaciones retranqueadas.
7. Será de aplicación lo contenido en el CTE-SI o Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, según el caso.
8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.
11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,20 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.
12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.
13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Respecto de las dotaciones de aparcamiento citadas en cada uno de los usos antes especificados, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos los siguientes casos:

- Edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos
- Actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado de la parcela
- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en dichos artículos, lo que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia

Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

En suelo urbano, y al margen de lo especificado para cada una de las zonas de ordenanza, podrá edificarse un máximo de 50 m² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m² de superficie cubierta no cerrada.

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4 m. a cornisa y los 7 m. en el resto.

Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60 %, y en total con la abierta del 70%. Su altura será de una planta e inferior a 4,00 m. a cornisa.

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

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

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.1 DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA

Es la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en estas Normas. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir para ser edificable.

Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano definido en los planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en función de que cumplan o no con los requisitos legales necesarios para ser clasificadas como urbanas.

El cumplimiento de estos requisitos confiere el carácter de urbanos a los terrenos próximos a las vías públicas, por lo que las parcelas de gran fondo pueden ser atravesadas por la línea de la delimitación, considerándose divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

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

1. Es **lindero frontal**, el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.
2. **Linderos laterales** son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

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

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

Superficie bruta es la original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

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

Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

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

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

2. Alineación interior:

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

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

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

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones (físicas o jurídicas) de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales. La condición de parcela existente se acreditará mediante inscripción registral, certificación catastral u otra documentación válida legalmente

Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de estas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

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

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

Para que una parcela sea edificable será necesario:

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

destine.

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

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

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme a las Normas Urbanísticas Municipales, las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA: POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO

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

1. **Linderos y Alineaciones** ya han sido definidos en la sección anterior.
2. **Cerramiento de la parcela**, cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
3. **Plano de fachada** es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.
4. **Línea de edificación** línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.
5. **Medianería** es el plano edificado sobre la linde colindante.
6. **Rasante de viales** es la cota que determina la elevación en cada punto de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
7. **Rasante de terrenos** es la cota que determina la elevación en cada punto del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

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

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

Se entiende por **retranqueo** separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por **fondo edificable** la distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

Las **plantas bajo rasante** y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y

separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

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

1. **Edificación aislada**, la que esta exenta en el interior de la parcela.
2. **Edificación alineada**, la que sitúa su plano de fachada sobre la Alineación Oficial
3. **Edificación entre medianeras**, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
4. **Edificación pareada**, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.
5. **Edificación en hilera o agrupada**, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

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

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

SECCIÓN TERCERA: OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

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

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

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

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

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

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

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

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fije esta Normativa Urbanística.

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

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

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

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 3.1.15 DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.16 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) se computarán por el 50% de superficie.

Art. 3.1.17 SUPERFICIE EDIFICADA

Es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que el planeamiento establezca como computables.

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

1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
2. El 50% de los cuerpos volados, que será del 100% si están cerrados.
3. El 50% de las terrazas o tendederos con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.
4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

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

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables, hasta 15 m² y las cubriciones de piscinas con esos mismos materiales, sin límite de superficie.
4. Las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.

5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
7. La dotación obligatoria de aparcamiento bajo rasante y sus áreas de maniobra y accesos, hasta 25 m² por plaza.

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros espacios cubiertos no cerrados.

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

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

Puede venir determinada por:

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

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

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

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

SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

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

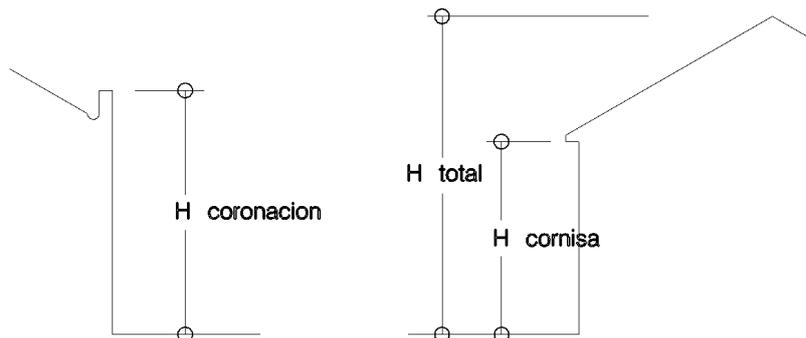
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

1. **Altura de cornisa**, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su

intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

El canto o frente del alero será menor o igual a 20 centímetros.

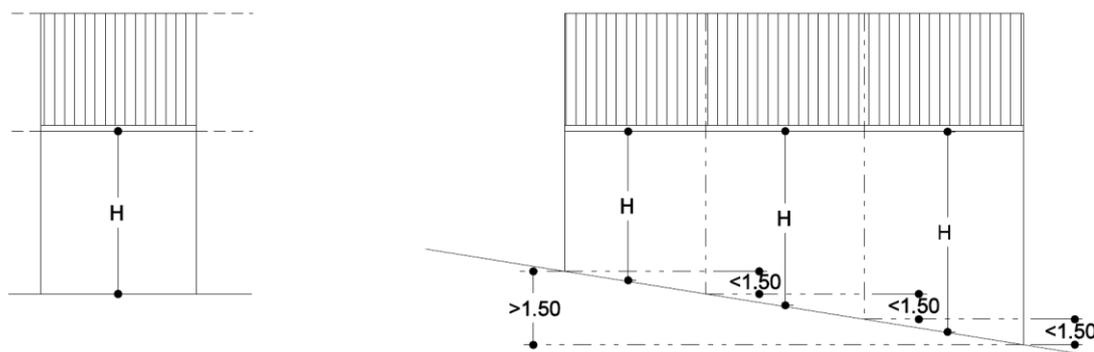
2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
3. **Altura total**, altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.



Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN ALINEADA

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

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

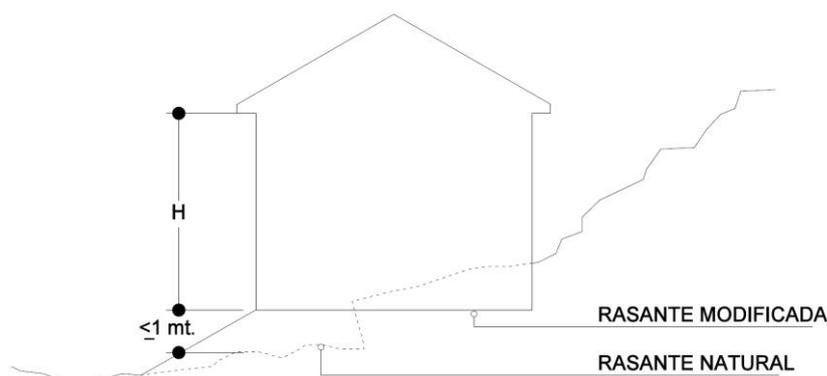


Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

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

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.
2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se

medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve mas de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA

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

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

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:
 - a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
 - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
 - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir mas de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:
 - a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
 - b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc., salvo imposibilidad técnica justificada, en cuyo caso se adoptarán medidas de corrección del impacto visual.

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

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

Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

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

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. **Sótano.** Es aquella planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo. Los usos residenciales permitidos serán solo dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda

2. **Semisótano.** Es aquella planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

La altura libre no será inferior a 2,25 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

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

3. **Baja.** planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

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

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

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

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

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

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

Se prohíbe la construcción de áticos.

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

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

CAPITULO 2: HIGIENE Y CALIDAD

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

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

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

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

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

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

Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS

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

Se distinguen los siguientes tipos:

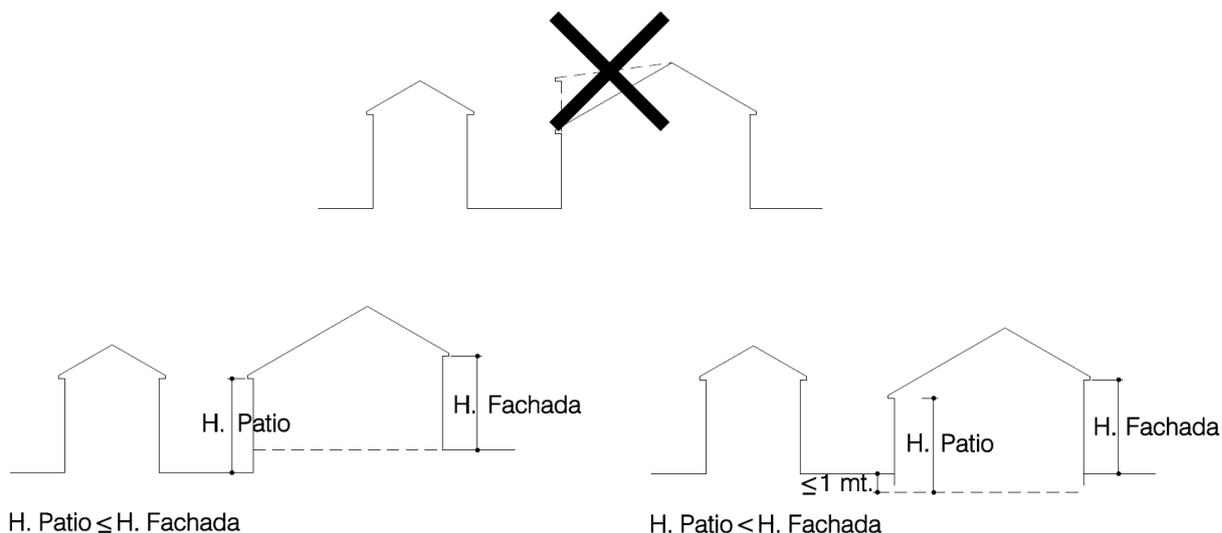
1. **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.
3. **Patio de luces abierto** es el patio interior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

Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

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

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el artículo 3.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y la tomada como referencia para medir la altura de cornisa de las fachadas de la edificación según se indica en los art. 3.1.23 y 3.1.24

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



El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m. sobre el de las piezas habitables que sirva.

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

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

1. La dimensión en planta del patio será tal que en cualquier punto del mismo pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a $1/3$ de su altura ($H/3$), y como mínimo de 3 mt, aumentándose a $H/2$ cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.
2. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
3. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.
4. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.
5. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

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

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

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

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

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

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

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

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

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de la presente Normativa Urbanística, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

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

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

1. **Ahorro energético.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento del “*Documento de Aplicación a la Vivienda de Ahorro de Energía*” (DAV-HE) del Código Técnico de la Edificación, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
2. **Estanqueidad.** Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras anti-humedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores.

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

Los proyectos justificarán el empleo de materiales de alto grado de aislamiento térmico, más duraderos y menos contaminantes en relación con la energía intrínseca que incorporan como coste energético de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de ser reciclados, origen de las materias primas, impacto ambiental en origen, etc.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

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

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

1. Niveles de emisión de ruidos

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

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

<u>ACTIVIDAD COLINDANTE</u>	<u>TRANSMISION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>RECEPCION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
▪ Cultural y religioso	30	30
▪ Educativo	40	30
▪ Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Alojamiento turístico	40	30
▪ Oficinas	45	45
▪ Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
▪ Pasillos, aseos y cocinas	40	35
▪ Zonas de acceso común	50	40

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

2. Emisión de vibraciones

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

La medida se realizará en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador: 30 Vpals
- En el límite del local: 17 Vpals"
- Al exterior del local: 5 Vpals

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

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

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

4. Deslumbramientos.

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

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

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

6. Vertidos líquidos y sólidos.

En Suelo Urbano se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento

Los vertidos deberán cumplir lo establecido en la normativa sectorial específica, y especialmente lo establecido en el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que lo desarrolla y el Real Decreto 995/2000 de 2 de junio por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril

Según el Real Decreto-Ley 412007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente.

Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas)

Por ello, para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 84911986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 60812003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

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

CAPITULO 3: DOTACIÓN DE SERVICIOS

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

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas no será inferior a 200 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano".

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

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

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

Para el otorgamiento de licencia de construcción de cualquier tipo de edificio; o de licencia de obra mayor en reformas de viviendas o edificios que incluyan la del sistema de agua, se exige:

- Garantía de que existe el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.
- Incorporación al proyecto, de las siguientes determinaciones para el ahorro de agua:
 - En edificios de vivienda, existirán contadores individuales de agua para cada vivienda o local, norma aplicable incluso si existiese instalación de agua caliente centralizada.
 - Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal.
 - El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de optar por dos tipos de volumen de descarga.
 - El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal.
 - En particular, los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua.

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red

interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

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

En la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas registrable para su limpieza periódica, sin perjuicio de las medidas de depuración específicas que pueda fijar la legislación sectorial correspondiente.

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

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que, en aplicación de la ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

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

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

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

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos según normativa sectorial.

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

Se prohíben las placas solares en fachada y balcones. Se permitirán en espacios libres de parcela, no visibles desde la vía pública, o en los faldones de cubierta siempre que los captadores se integren en el faldón, sustituyendo elementos constructivos convencionales.

En todo caso, estas determinaciones se refieren a los dispositivos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE-HE4 en el que se fija la Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

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

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

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

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

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

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

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

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

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

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

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

Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES

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

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (*Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones*).

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telecomunicaciones. La acometida será subterránea.

Art. 3.3.9 PARARRAYOS

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo en los casos y según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE SU-8).

Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contarán con un sistema de climatización y ventilación según las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y el Código Técnico de la Edificación.

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

Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento cumplirán lo dispuesto en el artículo 2.5.2 de la presente Normativa Urbanística.

Para cada uno de los usos contemplados en estas Normas Urbanísticas Municipales en los artículos correspondientes del Título II figurará, en su caso, la dotación mínima de aparcamiento que deberá satisfacer.

CAPITULO 4: SEGURIDAD

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

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

Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar el número de la calle que ocupa y el nivel de iluminación señalado en el CTE-SU.

Art. 3.4.3 ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él que debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

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

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. Cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
2. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo

señalado en el CTE-SU

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

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

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

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

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al riesgo de caídas establecidas en el CTE-SU.

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al fuego y rayo establecidas en el CTE-SU y SI

CAPITULO 5: ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

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

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

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación en la totalidad del suelo urbano del término municipal, salvo aquellas particularidades de las que se haga indicación expresa en las normas zonales de cada una de las correspondientes ordenanzas en las que se subdivide dicho suelo, y serán de obligada referencia para los diferentes sectores de suelo urbanizable, por lo que dichas figuras de planeamiento de desarrollo deberán justificar, en su caso, las modificaciones que se produzcan a lo establecido en este Capítulo.

Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, en los términos previstos en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este sentido, se entenderá por Bien de Interés Cultural no sólo los bienes declarados como tal o con expediente iniciado a tal fin, sino también los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el decreto 571/1963, de 14 de marzo, y los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949

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

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

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

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

- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc., salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado

- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

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

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

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

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

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

Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza.

En cualquier caso, y al margen de las particularidades de cada zona de ordenanza, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

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

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

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

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

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

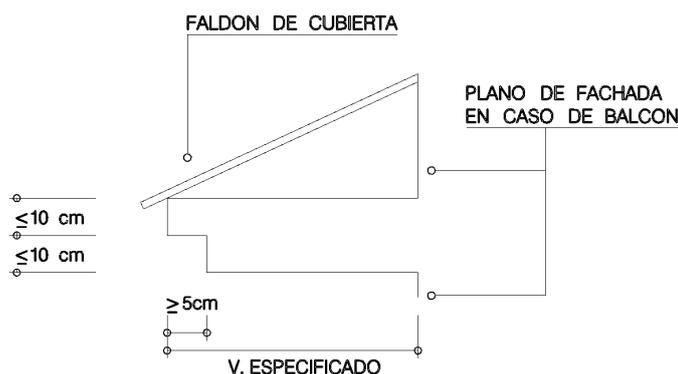
4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

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

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 3 m. como mínimo.

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

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



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

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas

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

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

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS

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

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener una altura superior a 65 cm., salvo indicación en contra en la zona de ordenanza correspondiente, ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,50 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 de esta Normativa Urbanística para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm.

En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

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

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

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 3.1.26 de esta Normativa Urbanística, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

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

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

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado, salvo imposibilidad técnica de ubicación en localización alternativa, lo cual deberá venir suficientemente justificado en el proyecto de ejecución. Esta determinación no será de aplicación para los captadores solares especificados en el artículo 3.3.3 de la presente Normativa Urbanística y en los términos allí establecidos

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

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

Se prohíben expresamente acabados distintos al de los materiales de fachada permitidos.

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

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

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de esta Normativa Urbanística. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas. Puntualmente, podrá sobrepasarse dicha altura para la realización de machones de fábrica, sin sobrepasar el 10% del frente del cerramiento.

Las determinaciones antes reseñadas serán extensibles a aquellos solares aún sin edificar o terrenos que el Ayuntamiento disponga, que deberán ser cerrados con cercado permanente de 1,00 a 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y cuando menos estarán terminados con revoco y pintura a la cal.

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

Los cerramientos que no den frente a la vía pública o espacios libres públicos tendrán una altura máxima de 2,50 m. en cualquier punto y desde la rasante más desfavorable, lo cual será extensible a cerramientos realizados con elementos vegetales tupidos tipo seto, y deberán realizarse con los mismos materiales establecidos para los cerramientos realizados sobre la alineación oficial.

Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

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

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones. A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

Será de aplicación, de manera preferente, lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística respecto a la plantación de especies de bajos requerimientos hídricos y del sistema de riego a instalar en los terrenos ajardinados de los espacios libres de parcela privados.

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

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

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León, en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

CAPITULO 1: VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación.

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en la presente Normativa Urbanística, según lo especificado en los artículos 3.5.10, 5.2.4, 5.2.6 y 5.2.11.

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

TIPO DE VIA	PENDIENTE MAX.
ACERAS	Según vía
VÍAS PEATONALES (salvo tramos escalonados)	8,00%
VÍAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VÍAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VÍAS EN ÁREAS INDUSTRIALES	7,50%
VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

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

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, procurando reducir la movilidad forzada, reduciendo, de ese modo, las

emisiones de polvo y gases en el entramado urbano, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

Los movimientos de tierras se harán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la tierra vegetal para su aprovechamiento en la adecuación de los terrenos alterados y en la restauración de zonas ajardinadas.

Previo al inicio de las obras se procederá al balizamiento de la superficie ocupada a fin de evitar daños a zonas adyacentes o aquéllos espacios que vayan a quedar fuera de las zonas de actuación (Zonas Verdes). En este sentido, tal medida se aplicará de manera especial sobre aquellos suelos que vayan a ser ocupados por plantaciones, evitándose la compactación del mismo inducida por el trabajo de maquinaria pesada. El uso de suelo en la obra será el mínimo posible y no se ocupará mayor superficie que la definida por la Dirección de Obra.

La tierra vegetal, extraída durante la fase de desbroce y despeje del terreno, podrá ser conservada para su posterior uso en Zonas Verdes, plantaciones de la superficie que se vaya a edificar de esa u otras obras o para zonas susceptibles de erosión por eliminación de la cubierta vegetal. Su extracción se efectuará mediante retroexcavadora, estando éste seco y fácilmente desmenuzable, evitando el paso previo de maquinaria a la retirada del suelo que supondría la compactación del mismo y la pérdida de sus cualidades. Se realizarán acopios en zonas adyacentes, preservadas de la urbanización, erosión hídrica y viento, con espesores no mayores de 2,5 m. a fin de evitar la compactación. Su conservación se basará en riegos periódicos, abonado, y, en caso de demora en su utilización, sembrado con gramíneas y leguminosas a fin de evitar la pérdida de suelo.

Tras la urbanización de los ámbitos y con la finalización de las obras, se procederá a la recuperación de todas aquellas zonas que resulten afectadas como consecuencia de los trabajos. Esto incluye la revegetación de las zonas afectadas con especies autóctonas propias de las series de vegetación potencial del área.

1. **Vías Peatonales**

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

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

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

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

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

2. **Vías de Tráfico rodado**

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

En las zonas más tradicionales del núcleo urbano se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que

cumpla con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales y en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Las vías de nueva creación no podrán contener fondos de saco de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 10 m. Ø en el extremo de las mismas.

El diseño de los nuevos viales no modificarán las rasantes naturales del terreno en valores superiores a 1,50 m medidos en el eje del vial, excepto casos puntuales y motivado por imposibilidad técnica, lo cual deberá ser convenientemente justificado.

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

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

TIPO FIRME	COMPOSICIÓN	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACIÓN
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VÍAS URBANAS VÍAS DISTRIBUIDORAS VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGÓN HP-40	0.20	VÍAS URBANAS VÍAS DISTRIBUIDORAS
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS VÍAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGÓN H-100	0.15	

En el interior del núcleo urbano se localizan diversos tramos de la Cacería Madre de Navafría, para la que se propone su protección y conservación. En aquellas vías aún sin urbanizar en las que coexista el trazado de la cacería, ésta se consolidará mediante la formalización del caz con el empleo de materiales pétreos de la zona.

CAPITULO 2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

Aparecerán grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EL**.

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

Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

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

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

Se limitará la realización de pavimentos al 10% del total de espacio libre considerado y acudiendo en todos los casos al empleo de pavimentos drenantes.

Se limitará la utilización de céspedes con altos requerimientos hídricos en zonas verdes y resto de espacios libres públicos, no pudiendo sobrepasar el 50% de los espacios de más de 1.000 m² de superficie ni el 75% de los espacios de más de 500 m². Para aquellos de superficie inferior se podrán utilizar los céspedes en la totalidad de su superficie.

En todos los espacios libres públicos se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo
- Se dispondrán aspersores de corto alcance en las zonas de pradera.
- Se instalará riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

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

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

- Deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%.
- Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compactación no inferior al 90% del PROCTOR

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

CAPITULO 3: SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de servicios urbanos comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua,

saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

En todos los Estudios de Detalle deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de abastecimiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en los sistemas generales correspondientes (Estación de Tratamiento de Agua Potable -ETAP- y Depósito de Abastecimiento y Regulación) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización

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

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

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

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

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las

acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

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

Los materiales constitutivos de la red estarán homologados para el abastecimiento a poblaciones y dispondrán del correspondiente documento de idoneidad técnica, cumplirán lo establecido en el CTE-HS4 teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

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

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día para usos residenciales y 30 m³ por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

Se estará a lo prescrito en la legislación sectorial en cuanto a la instalación de hidrantes contra incendios.

Las redes de riego deberán ser independientes de la red de distribución y deberán disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO

Los materiales de la red cumplirán con los requisitos establecidos en el CTE-HS5 y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, estarán homologados y contarán con documento de idoneidad técnica.

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

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

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

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior

externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

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

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

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m³.

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VI de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, debiendo garantizarse una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Según el Real Decreto-Ley 412007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 8491/1986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 60812003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

En todos los Estudios de Detalle deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de saneamiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente (estación depuradora de aguas residuales -EDAR-) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

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

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas

mínimas fijadas en la ITC.BT.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes.

En todos los Estudios de Detalle deberá justificarse, mediante documento emitido por la empresa distribuidora del servicio de energía eléctrica, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y expresamente destinados a ello en los correspondientes planes de desarrollo, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, éstas deberán cumplir, al menos, con los requisitos siguientes:

1. Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.
2. Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.
3. En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

Los niveles de iluminación según la clase de vía considerada serán los derivados de la aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria EA-02.

Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación.

Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia / iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Incluirán reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte, no iluminando en ningún caso hacia el cielo.

Al menos en los espacios libres públicos, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

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

SECCIÓN CUARTA: RED DE TELEFONÍA

Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión.
2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución.

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

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local.

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

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

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m.

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

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

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

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

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas **SU** tiene la condición de urbano por cumplir con los condicionantes establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Asimismo, en la Memoria Vinculante se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 94 del RUCyL, para establecer la calificación urbanística en todo el Suelo Urbano Consolidado las Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona RU-1: Edificación Residencial Unifamiliar Alineada.
- Zona RU-2: Edificación Residencial Unifamiliar Aislada.

Los sistemas de espacios libres, equipamientos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 122 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales delimitan un sector de Suelo Urbano No Consolidado para su posterior desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano** que tengan **ordenación detallada**, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística.

En su caso, en suelo urbano no consolidado, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:
 - En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.
 - En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento
- En su caso, en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del

sector:

- En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana: el 100 por ciento.
- En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.
- En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.
- En los demás sectores: el 90 por ciento

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada.

Según lo apuntado en el artículo 18 de la LUCyL, para ejercer los derechos definidos anteriormente, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que cuenten con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que, en su caso, les correspondan

Asimismo deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- En suelo urbano no consolidado, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticas.

Según lo establecido en el artículo 19 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano** que aún **no tengan ordenación detallada** tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido para el suelo urbano con ordenación detallada

Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

Los usos que se autoricen conforme al párrafo anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

- La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación

Según lo apuntado en el artículo 20 de la LUCyL, para ejercer los derechos definidos anteriormente, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada deben

- Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluyendo los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario:

- En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.
- En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Este deber incluye las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse

Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases. La definición de solar se contiene en el Art. 24 RUCyL

En particular, y dada la importancia significativa de los ámbitos en relación al resto del suelo urbano, hay que recordar que es preciso el desarrollo de las actuaciones aisladas de urbanización delimitadas en los planos de ordenación correspondientes previo o simultáneamente a la edificación prevista.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

En su caso, los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Los gastos de urbanización serán sufragados según establezca la modalidad de gestión correspondiente y, en su caso, el sistema de actuación elegido, pudiendo repercutirse a los propietarios por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento entre las contempladas en la legislación urbanística.

Art. 5.1.4 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Se contemplan las siguientes actuaciones posibles:

- **Actuaciones de rehabilitación**

Tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

- **Actuaciones de regeneración urbana**

Tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética

A las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características; en el segundo caso estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

- **Actuaciones de renovación urbana**

Tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes

A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado, si bien están exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas "área de renovación urbana integrada" por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

- Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.
- Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación.
- Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios.
- Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana vendrán planificadas mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en la legislación urbanística:

Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

- Para las actuaciones de rehabilitación, un **proyecto de rehabilitación**, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación
- Para las actuaciones de regeneración urbana, un **proyecto de regeneración**, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.
- Para las actuaciones de renovación urbana, un **proyecto de renovación**, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación en las que se divida la actuación

En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros ni con los límites fijados, en su caso, por las alineaciones oficiales establecidas en los planos de ordenación correspondientes.

Además, será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en el párrafo anterior, de manera justificada, en las anchuras estrictamente necesarias, y según el impacto que produzca dicha ocupación en los tamaños de los espacios públicos afectados.

CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA RU-1: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALINEADA

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

La Zona RU-1 corresponde al *casco tradicional* de Navafría, a las áreas más antiguas del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas más o menos compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.2.6 de la presente Normativa Urbanística.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas Municipales deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

El régimen aplicable a los usos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento será el establecido en los Art. 185 y 186 del RUCyL.

Las presentes Normas Urbanísticas no clasifican de manera expresa ninguna edificación como Fuera de Ordenación

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de éstas.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la disconformidad con el planeamiento, se relacionan en el siguiente cuadro:

TIPO DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO		OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS									
		Restauración	Conservación	Consolidación o reparación	Acondicionamiento	Reestructuración	Obras exteriores	Demolición	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones	
CON LICENCIA	Cambio de Clasificación de Suelo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
	Condiciones de posición en parcela	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	Condiciones de volumen	Ocupación	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		Altura	≤ 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
			> 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO
	Condiciones estéticas	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	
Condiciones de uso	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO		
SIN LICENCIA		NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	

NOTAS:

- (1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la disconformidad.
- (2) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su disconformidad.
- (3) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

Art. 5.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y si se trata de construcciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, a lo establecido en el mismo.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL, se tenderá al mantenimiento de las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

De igual manera, deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente en los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas, alféizares y sillares de esquina.

Será posible la demolición de los muros de fachada en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, cuando exista compromiso de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a otros elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional, incluso las chimeneas tradicionales.
2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables, bocallaves de puertas y portones.
3. Bandejas de balcones, rejeras y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.
4. Dinteles, jambas y alféizares realizados con sillares de piedra en general.
5. Miradores y galerías de estructura de madera y cierre también de madera o entramado.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 7.2.9 de la presente Normativa Urbanística.

Se consideran protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.
- Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

La protección debe entenderse extendida a los linderos interiores y a la vegetación arbustiva y arbórea existente asociada a dichos cerramientos de parcela tradicionales. Así, en una banda de 1 metro medida en horizontal a cada lado de dichos cerramientos, deben entenderse protegidos todos los ejemplares arbóreos y arbustivos de entidad existentes, para lo cual el proyecto que se presente para solicitar licencia de edificación contendrá documentación fotográfica del estado previo de dichos linderos y hará referencia al estado final de dichos elementos en el proyecto sometido a licencia.

Los cerramientos podrán alcanzar las dimensiones establecidas en el artículo 3.5.10 de la presente Normativa Urbanística siempre que su incremento de altura sea utilizando el mismo material que el cerramiento original y de similar tipología en cuanto a dimensiones y colocación.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

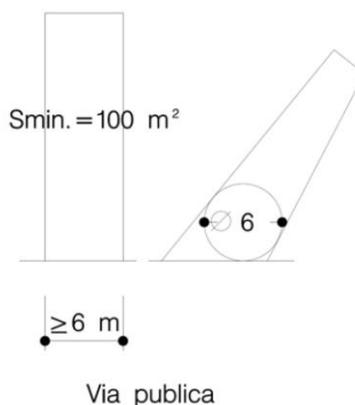
Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA

Cumplirán con la condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

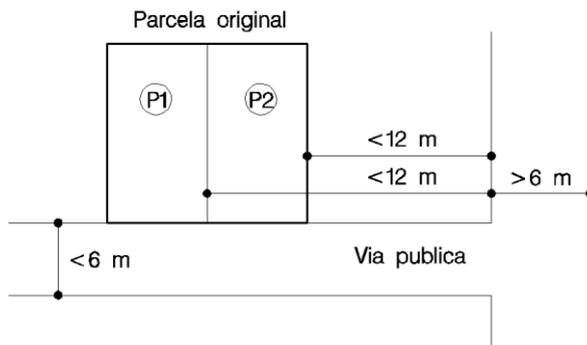
En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de la parcela será: 100 m²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo: 6 m
3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 6 m Ø



En ningún caso se permitirá una segregación apoyada exclusivamente en un vial inferior a 6 m de ancho o de carácter peatonal, excepto si todas las parcelas resultantes tuvieran al menos algún punto de su alineación oficial a menos de 12 m del cruce del vial con otro de ancho mayor a 6 m.



Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

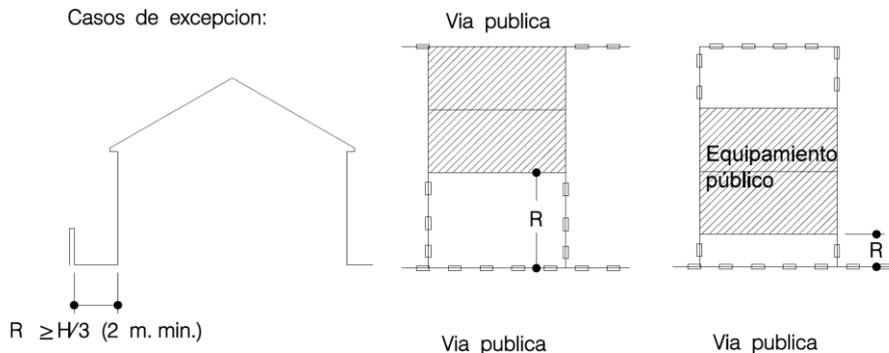
La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente apartado y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de $H/3$ y 2 m.

- En el caso excepcional generado por las condiciones geométricas de la parcela descrito en el artículo 5.2.7.
- Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.

Casos de excepción:



- Cuando en la parcela colindante se encuentre una edificación tradicional, para adosarse a ella



Alineacion Of.

- e) Para salvaguardar y conservar los ejemplares arbóreos que pudieran localizarse anexos a las cercas de piedra tradicionales
- f) En actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento o ampliación de edificaciones tradicionales existentes, en cuyo caso el retranqueo será el que presente la edificación tradicional objeto de la actuación

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Igualmente quedarán exceptuadas las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en aquellos casos citados en el artículo 5.1.4 de la presente Normativa Urbanística.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fábrica de piedra; de altura mínima 1,80 m, que sólo podrá ser coronado por elementos vegetales; elementos de cerrajería o la combinación de todos ellos, de altura máxima de 2,50 m.

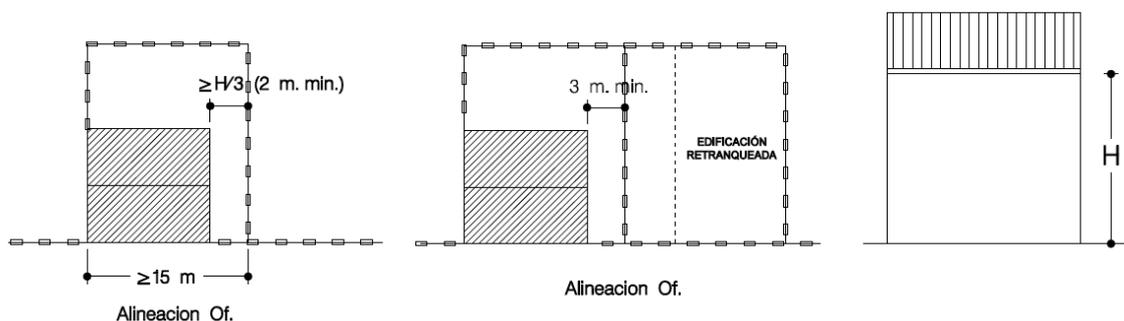
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los **linderos laterales**

La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 3.1.22 de esta Normativa Urbanística, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente apartado y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 15 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.
- b) Cuando en la parcela colindante exista edificación retranqueada o acreditación de que la habrá, bien por lindar con la Zona RU-2, bien por alguna de las otras excepciones señaladas en el presente punto.

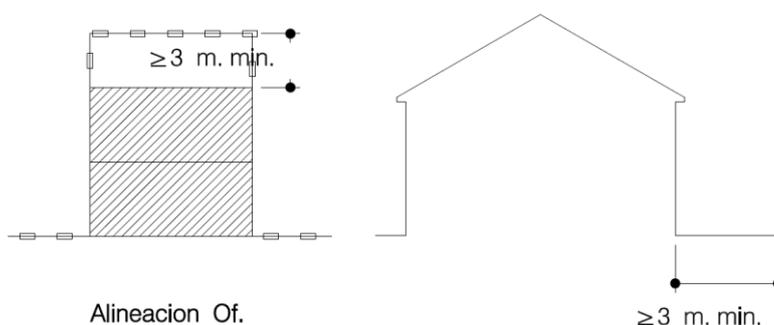


- c) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- d) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
- e) Para salvaguardar y conservar los ejemplares arbóreos que pudieran localizarse anexos a las cercas de piedra tradicionales
- f) En actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento o ampliación de edificaciones tradicionales existentes, en cuyo caso el retranqueo será el que presente la edificación tradicional objeto de la actuación

La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al **lindero trasero**

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a 3 metros como mínimo.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En edificaciones de 1 planta, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 20 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total, ni 2,50 m de altura en el lindero.
- b) En todas sus plantas cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- d) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre los propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- e) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.
- f) En actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento o ampliación de edificaciones tradicionales existentes, en cuyo caso, el retranqueo será el de que presente la edificación tradicional, así como en otras actuaciones basadas en las soluciones tradicionales de ocupación de la parcela en el municipio.

4. **Medianerías**

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

- 5. Para **parcelas mayores de 400 m² y capaces de inscribir un círculo de diámetro mínimo de 16 m.**, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para la Zona **2**, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona **1** respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos, siendo de aplicación lo contenido en el apartado anterior respecto de las medianerías.

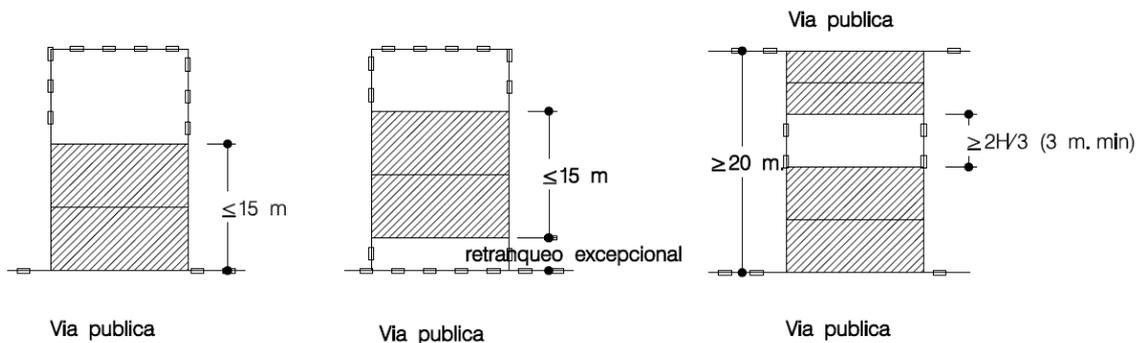
Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

En principio, la ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y el más restrictivo de entre los siguientes valores:

- El lindero trasero
- una línea paralela a la alineación exterior trazada a 15 m.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a $2H/3$, con mínimo de 3 m., siendo H la altura definida para patios.



La ocupación antes definida podrá sobrepasarse en aquellas actuaciones que persigan la rehabilitación, recuperación o puesta en valor de viviendas tradicionales, de manera que se mantenga la envolvente actual del edificio.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. La planta baja podrá exceder del fondo establecido en edificación no residencial hasta un 20% del espacio libre de parcela.

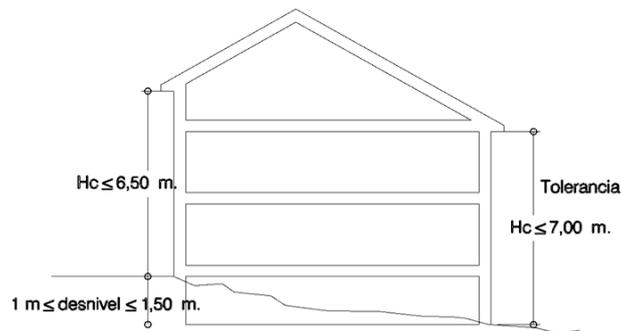
Deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas de como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 15 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela o el 60% en el caso de edificaciones industriales, comerciales o de almacenamiento.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente, realizados sobre una parcela real del núcleo urbano de Cayuela.

inferior del último forjado.

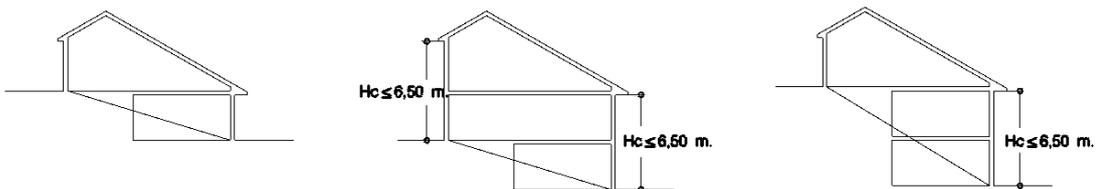


En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones, establecido en las condiciones estéticas del artículo 3.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano o semisótano.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- En las obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes con alturas superiores a la indicada, siempre que dichas obras conduzcan a la puesta en valor y potenciación de las características de la arquitectura popular.
- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.
- Para igualar la línea de cornisa entre dos edificaciones colindantes, aún cuando ninguna de ellas se incluya en el Catálogo de Elementos Protegidos.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título III de esta Normativa Urbanística.

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

- a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: fábricas de piedra del lugar, en mampostería o sillares, adobe y tapial, y revocos o morteros coloreados en los tonos de color ocre y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra de las edificaciones tradicionales



Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.

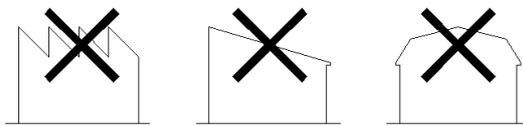
Se consideran prohibidos el resto de materiales y, especialmente, las fábricas de bloques de hormigón sin revestir, fábricas de ladrillo hueco sin revestir y los enfoscados de cemento en su color.

- c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 20% y 50%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 40 cm, o iluminarse en el plano de la cubierta con vanos contenidos en los faldones, según se establece en el artículo 3.5.8 de la presente Normativa Urbanística.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. Su colocación será "a canal" según las tipologías tradicionales.



Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

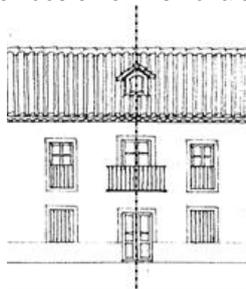
No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de tonos oscuros y mates.

Las chimeneas se realizarán según los diseños originales, teniendo acabados de fachada, ya sea en revocos o morteros coloreados ocres o terrosos, ya sea en fábrica de ladrillo rústico.

Podrán realizarse troneras o buhardillas en cubierta en las siguientes condiciones:

- Sólo podrá realizarse una tronera por cada faldón de cubierta, ubicada en el eje central de la composición de fachada
- Sus dimensiones máximas serán 0,60 m. de ancho y 0,80 m. de alto
- Se cubrirán a dos o tres aguas perpendicularmente a fachada, con el mismo material que el resto de la cubierta.
- Sus paramentos laterales tendrán consideración de cubierta y, por lo tanto, su mismo tratamiento en cuanto a materiales, colores y texturas.

- La carpintería cumplirá lo apuntado en el artículo 3.5.4 de las presentes ordenanzas y normas.
- Guardarán las mismas distancias mínimas a línea de fachada, limatesa y bordes de faldón que los huecos contenidos en el mismo faldón.



- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Los dinteles se conformarán, preferentemente, mediante sillares de piedra labrada, bloques de piedra enteriza, jácenas de madera o fábrica de ladrillo tejar colocado a sardinel. Igualmente se contempla la construcción de recercados de huecos en fábrica de ladrillo visto tipo tejar.



- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

El oscurecimiento de las estancias se producirá mediante contraventanas y postigos de madera, exteriores o interiores con herrajes de hierro pintados en color oscuro mate, o persianas enrollables de aluminio lacado en los mismos tonos de color oscuro y mate que el empleado en las carpinterías. No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior.

Tanto las ventanas como las contraventanas serán practicables de dos hojas iguales y eje vertical, debiendo colocarse a haces interiores del hueco.

Las rejas en huecos deberán quedar contenidas en el interior del vano, en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

- f) El vuelo máximo de aleros o cornisas será 0,50 m. Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas. Se prohíbe la realización de vuelos en vías de ancho inferior a 4 m.

Su formación de los aleros será mediante el vuelo progresivo de las últimas hiladas de las tejas, mediante el empleo de entramados y canes de madera o alguna otra solución tradicional.

- g) Se admite la formación de balcones y balconadas, de las características definidas en el artículo 3.5.5. Se prohíben los cuerpos volados cerrados. El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5. El vuelo máximo de estos elementos será el apuntado en el apartado anterior para los aleros o cornisas:

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Las barandillas de los balcones, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

Se prohíben los remetidos.

- h) No se permitirán promociones de más de 4 viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 30 m. A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

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

- k) Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos, según condiciones establecidas en el artículo 5.2.6, con los mismos materiales establecidos para las fachadas.

- l) Se mantendrá el arbolado existente en las parcelas, y en especial la vegetación que acompaña a los cercados o cerramientos de piedra tradicionales de las parcelas, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

- m) Excepcionalmente, para las naves industriales, agrícolas o ganaderas permitidas en aplicación de las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.2.13, serán de aplicación los apartados anteriores con las siguientes precisiones:
- Los huecos de fachada de accesos a las naves podrán alcanzar los 4,00 m de anchura, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad del ancho proyectado.
 - El resto de los vanos deberán tener proporción vertical y escala similar al de las edificaciones residenciales, salvo causa justificada.
 - Como material de cubierta se permitirá el uso de placas de chapa de cubierta con imitación a teja, en los mismos tonos de color que las tejas tradicionales, justificado la buena calidad de la imitación con la ficha e imagen del material a incluir en el proyecto.
 - Deberán respetarse los elementos tipológicos de la cubierta: bordes de alero, encuentros, cumbreras, etc., que se resolverán del mismo modo que si aquella fuera de teja.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

Se admiten los siguientes usos que deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el Título II de la presente Normativa Urbanística

o **Uso industrial**

Se admiten las siguientes categorías y en las ubicaciones que se indican:

- Se admite en su 1ª Categoría, y en su 2ª Categoría siempre que del resultado de la Autorización Ambiental se derive su compatibilidad con el uso residencial colindante, y ubicado en planta baja o en edificio exclusivo. También podrán ubicarse en plantas inferiores, siempre que estén vinculados a la vivienda del propietario.
- Industrias agropecuarias de los siguientes tipos:
 - Almacenes y garajes de maquinaria, en planta baja o en edificio exclusivo

o **Uso terciario**

Se admiten las siguientes categorías y en las ubicaciones que se indican:

- Oficinas. En planta baja
- Salas de reunión para el ocio. En las siguientes categorías:
 - Locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes), en planta baja o en edificio exclusivo
 - Salas de reunión (salones de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas), en planta baja o en edificio exclusivo.
- Hospedaje. Siempre en edificio exclusivo o asociado a edificación con otros usos terciarios
 - Alojamientos hoteleros: hotel, hotel apartamento, motel, hostel, pensión.
 - Alojamientos de turismo rural: hotel rural, posada, casa rural.
 - Apartamentos turísticos.
 - Albergue en régimen turístico

- Comercial
 - Establecimientos individuales, siempre en planta baja:
 - a) Comercio tradicional.
 - b) Autoservicio.
 - c) Supermercado
 - d) Establecimiento de descuento duro.
- Servicios: En edificio exclusivo o en local en planta baja
- **Uso dotaciones urbanísticas**
 - Vías públicas
 - Servicios urbanos
 - Espacios libres públicos
 - Equipamientos, en edificio exclusivo o en local en planta baja

En aplicación de la excepción contemplada en el artículo 5.2.6, en edificación aislada se permitirá una ocupación máxima del 70% y una edificabilidad de 2 m²/m².

CAPITULO 3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA RU-2 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

La Zona **RU-2**, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas unifamiliares aisladas de nueva creación, donde la densidad disminuye progresivamente.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, según lo contenido en el artículo 5.3.5 de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

Será de aplicación lo establecido para la Zona RU-1.

Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo establecido para la Zona RU-1.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.3.4 PARCELA MÍNIMA

Cumplirán con la condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. La superficie mínima de la parcela será:400 m²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo: 16 m
3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 16 m

Art. 5.3.5 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

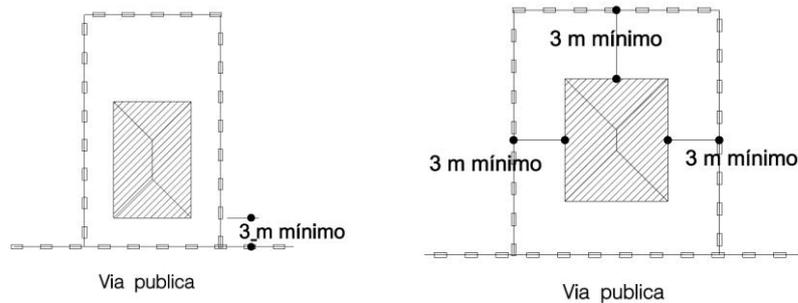
La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a 3 m

La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada; elementos vegetales; elementos de cerrajería o la combinación de todos ellos, de altura máxima de 2,50 m..

2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 3 m

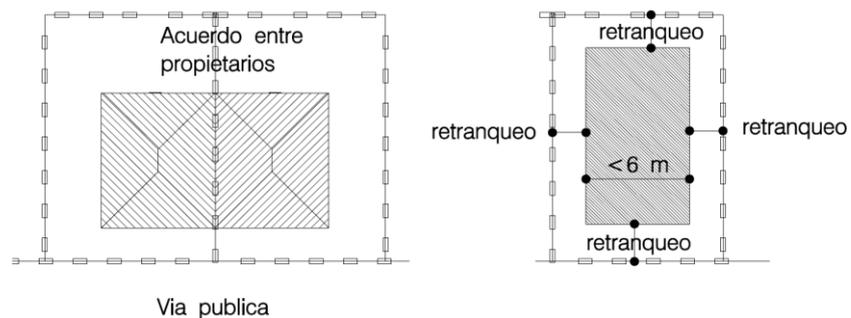


Podrá adosarse a un lindero lateral en los siguientes casos:

- En edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

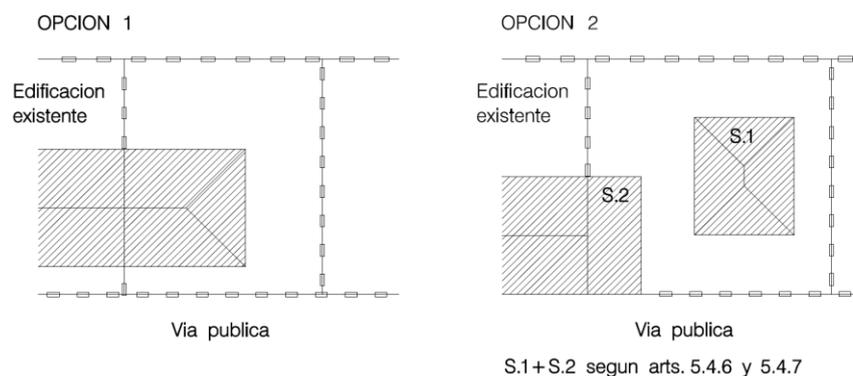
En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

- En aquellos casos en los que la aplicación de los retranqueos antes mencionados diera como resultado una edificación de ancho inferior a 6 metros
- Cuando exista edificación sobre el mismo o acreditación de que existirá, por lindar con la zona 1 o por alguna de las excepciones señaladas en el presente número.



3. Medianerías

Si como consecuencia de ubicarse en colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza de edificación medianera, existiera en ella una edificación de dicha categoría, la nueva construcción podrá adosarse a ella, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella, con una altura al menos de 3,50 m. a cornisa.



No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.6 y 5.3.7 referidos a ocupación y edificabilidad.

Art. 5.3.6 OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40 % de la superficie total de la parcela.

Se permitirá una ocupación adicional a los porcentajes antes especificados, para edificaciones o instalaciones auxiliares en la parcela, (casetas para material de jardinería, leñeras, invernaderos, cobertizos, pérgolas, barbacoas, cenadores, etc.) de superficie no superior a 15 m² ni al 40% de la superficie libre de parcela. Dichas edificaciones o instalaciones auxiliares podrán adosarse a lindero lateral o trasero, con altura máxima de 2,50 m.

Igualmente, se permitirán edificaciones auxiliares de superficie inferior a 40 m² y altura máxima 3,00 m², para las que será de aplicación las mismas condiciones de adosamiento que las especificadas en el párrafo anterior, si bien computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad. Valores superiores a los anteriormente especificados deberán someterse a las condiciones generales de ocupación, alturas y retranqueos fijados para la presente zona de ordenanza.

Igualmente se permitirán cubriciones de piscinas con materiales ligeros, traslúcidos y desmontables, de igual altura que los anteriores, estableciendo un retranqueo mínimo de 3 m de los linderos y sin límite de superficie.

Art. 5.3.7 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas.

Art. 5.3.8 ALTURAS

La altura máxima será 2 plantas (baja + primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa. Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.

Para edificaciones situadas a menos de 4 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno en contacto con la edificación. Para edificaciones situadas a más de 4 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.3.9 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para la Zona RU-1.

Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

- a) Se permite la cubierta a 4 aguas
- b) Como material de cobertura se permitirá, además, la teja mixta o plana, cerámica o de cemento, en los mismos tonos de color ocre y pardos de las edificaciones tradicionales.
- c) En el interior de los límites de la parcela, se permiten los elementos volados especificados en el artículo 3.5.5 de la presente Normativa Urbanística, sin que sea de aplicación el

- límite establecido sobre la alineación oficial.
- d) Se permiten remetedos, con una proporción máxima profundidad / altura de 1.
 - e) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.
 - f) Se destinará a plantación de especies vegetales un mínimo del 10% de la superficie total de la parcela, ubicándose preferentemente en el espacio de retranqueo respecto de la alineación oficial. Dichas especies serán preferentemente de un tipo con escasos requerimientos hídricos.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

■ Art. 5.3.11 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

■ Art. 5.3.12 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para la Zona RU-1.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.4.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de ordenación de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 del RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.
- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.
- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, densidad máxima y mínima de población o número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional y en las zonas con presencia de poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados en los párrafos precedentes hasta en un 50 por ciento.

En los ámbitos y sectores de suelo urbano que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados en las letras anteriores hasta en un 50 por ciento

- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%
- En su caso, Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 120 del RUCyL o b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.
- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción

se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos del sistema local, así como, en su caso, las plazas de aparcamiento, se señalan a título ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística.

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 128 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Estudios de Detalle correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas fijadas en este Título para aquellas zonas de ordenanza que representen edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Estudio de Detalle establezca.

Las Ordenaciones Detalladas de los sectores han de ser previamente consensuadas con los servicios técnicos municipales. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- En General, deberán contener entre sus determinaciones la justificación del cumplimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente, recogidas en el apartado 7 del Estudio Ambiental Estratégico.
- Para los sectores de uso predominante residencial, las condiciones particulares de las edificaciones deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas establecidas en el Título V para aquellas zonas de ordenanza con edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Estudio de Detalle establezca.
- Para la integración de las construcciones e instalaciones en el paisaje y en el entorno cultural, en la medida de lo posible, las edificaciones respetarán los linderos de piedra con vegetación asociada y demás elementos tradicionales de división parcelaria, mediante mecanismos que integren dichos elementos en el sistema local de espacios libres públicos.
- El arbolado existente en los sectores se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio. En aquellas áreas con una mayor densidad de arbolado se tenderá a localizar los terrenos de cesión para espacios libres públicos.

TITULO VI: ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (**SR**) los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos, los que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el art. 13 del TRLS, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en el Art. 59 RUCyL y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

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

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y Art. 6.1.3 de la presente Normativa Urbanística, con las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta

quedará subordinada al régimen establecido en la LUCyL para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, **4 Has. en seco y 1 Ha. en regadío**, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen, entre sus criterios de clasificación, para determinadas parcelas de gran fondo clasificar como urbana la parte de las mismas que da frente a las vías con servicios que les confieren tal condición. Así, se consideran divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea al interior y otra rústica de la línea al exterior. Para estas parcelas, caso de proceder a la segregación de la parte urbana en uso de las facultades establecidas en los artículos 5.2.5 y 5.3.5 de esta Normativa Urbanística, se posibilita la segregación de la parte Rústica de las mismas en continuidad con la segregación que se produjera en la parte urbana, sin que sea de aplicación el cumplimiento de la U.M.C. referido en párrafos precedentes.

Art. 6.1.3 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Conforme lo establecido en el Art. 57 RUCyL, además del derecho a los usos ordinarios señalados en el artículo anterior, los propietarios de suelo rústico tiene derecho a solicitar autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos y en las diferentes categorías, en los artículos correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. (Art. 6.3.2)
2. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. (Art. 6.3.3)
3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. (Art. 6.3.4)
4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. (Art. 6.3.5)
5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo (Art. 6.3.6)
6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo. (Art. 6.3.8)
7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos (Art. 6.3.7)

En el marco territorial de Navafría inciden las afecciones derivadas de su inclusión en el **Espacio Natural Sierra de Guadarrama (Segovia – Ávila)**, en la **ZEC ES4160109, Sierra de Guadarrama**, en la **ZEPA ES0000010, Sierra de Guadarrama**, así como la presencia de un área crítica y otra zona sensible de las especificadas en el **Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica**.

Por ello, en aplicación del artículo 57 del PORN, se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional (parques eólicos, usos industriales, e instalaciones vinculadas).

En especial, en todo el ámbito del Espacio Natural, en suelo rústico, se prohíbe la construcción de nueva vivienda aislada no vinculada a explotación agrícola, ganadera o forestal, la ubicación de nuevas estaciones de esquí alpino o la ampliación de las instalaciones preexistentes, la construcción de campos de golf, así como la ampliación de los campos existentes, en su caso.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se califican en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 6.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.
3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 57 del PORN, la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

Art. 6.1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

En aplicación de lo establecido en los Art. 30 a 38, Art. 119 y Art. 125 RUCyL, las Normas Urbanísticas pueden delimitar áreas de protección específicas, que se materializan en la adscripción de los terrenos correspondientes a alguna de las categorías de suelo rústico establecidas en la legislación urbanística, establecer un régimen de usos específico, respetando el mínimo establecido en los Art. 57 a 65 RUCyL, establecer los parámetros de los diferentes usos que garanticen su adaptación al entorno, así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación.

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 6.2.1 DEFINICIÓN

Se entenderá por núcleo de población toda agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Art. 6.2.2 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se entenderá que existe peligro de formación de núcleo de población cuando se dé la promoción o implantación de medidas tendentes a generar una malla urbana que necesite la implantación de dotaciones urbanísticas comunes.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 6.3.1 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Será de aplicación lo contenido en la Orden MAM/125/2003, de 24 de febrero, por la que se acuerda la iniciación del **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural «Sierra de Guadarrama» (Ávila y Segovia)** (BOCyL 04-03-2003)
2. Se observarán las determinaciones contenidas en la totalidad de la legislación ambiental de aplicación.
3. En general, se cumplirán las condiciones estéticas establecidas en los artículos 3.5.2 y 3.5.4, con las precisiones siguientes:

- a) Las edificaciones dispondrán de materiales, composición de fachadas y cubierta coherentes con su uso, tipología edificatoria y su entorno, lo cual se justificará en la memoria de proyecto. Las edificaciones de dimensiones reducidas, considerando éstas como aquellas de ancho de crujía inferior a 6 metros o superficie construida inferior a 60 m², cumplirán lo dispuesto al respecto en la Ordenanza RU-1

En aplicación del artículo 57 del PORN no podrán autorizarse construcciones que no armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

- b) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.

No obstante lo anterior, deberán mantenerse los cerramientos de parcela, lindes y vallados tradicionales.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual, admitiéndose el uso de mallas de simple torsión.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra caliza o dolomía, con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación. En cualquier caso, habrán de respetar los elementos naturales o semi-naturales comentados en párrafos precedentes.

4. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para vertido y las captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 6.4.5 (Suelo Rústico con Protección Natural).
5. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.
6. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título III y las del Título II para los distintos usos.

7. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
8. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:
- a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
 - c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
 - d) La edificación respetará los parajes tradicionales valiosos situados en los bordes de los núcleos de población, tales como vegas, laderas con vegetación, plantíos, huertos y prados, linderos de piedra o arbolados, desgamaderos y eras.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a su configuración originaria y en lo posible evitarán la destrucción del arbolado, respetarán los regatos o pequeños cursos de agua, los caminos y los muretes y demás elementos tradicionales de división parcelaria.
 - e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas o áreas con mayor densidad de la masa forestal. En todo caso, se estará a lo especificado en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
 - f) Se procurará el mantenimiento de los mosaicos de sotos, campos cerrados y setos vivos, en las proximidades del núcleo urbano, como uno de los elementos más significativos del paisaje tradicional de Guadarrama, favoreciendo la conservación de los setos y de los muretes entre parcelas, así como de los restantes elementos divisorios tradicionales, por su alto valor paisajístico y ecológico.
9. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1 de la presente Normativa Urbanística, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, con arreglo a lo establecido en el artículo 308 del RUCyL:
- a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y las presentes Normas Urbanísticas para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
 - b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.
 - c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:
 1. La vinculación del terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:
 - Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
 - Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.

- Objeto social de sociedades.
 - Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.
2. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
 3. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.
- d) Además de lo dispuesto anteriormente cuando se trate de usos citados en el apartado 7 del artículo 7.1.3, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.
10. En los supuestos en los que la propia naturaleza de los usos urbanísticos admisibles impiden la necesaria adaptación al entorno, en aplicación del artículo 17 del RUCyL, se hace necesario recurrir a pantallas vegetales que minimicen el impacto visual de estas construcciones en el medio natural. Las especies a emplear en dichas pantallas serán autóctonas.

Art. 6.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

Son las vinculadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegético, como naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Los proyectos o solicitudes que se presenten deberán justificar adecuadamente la adecuación del volumen proyectado en relación con las necesidades requeridas por la actividad agropecuaria inherente al suelo y su vinculación. (Alta en el IAE o Seguridad Social en epígrafe correspondiente, Registro de explotaciones agropecuarias, titularidad de diversas parcelas en el municipio de suma de superficie autosuficiente, o cualquier otra que acredite el destino solicitado). Deberà justificarse vinculación del terreno a la construcción

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, junto con un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

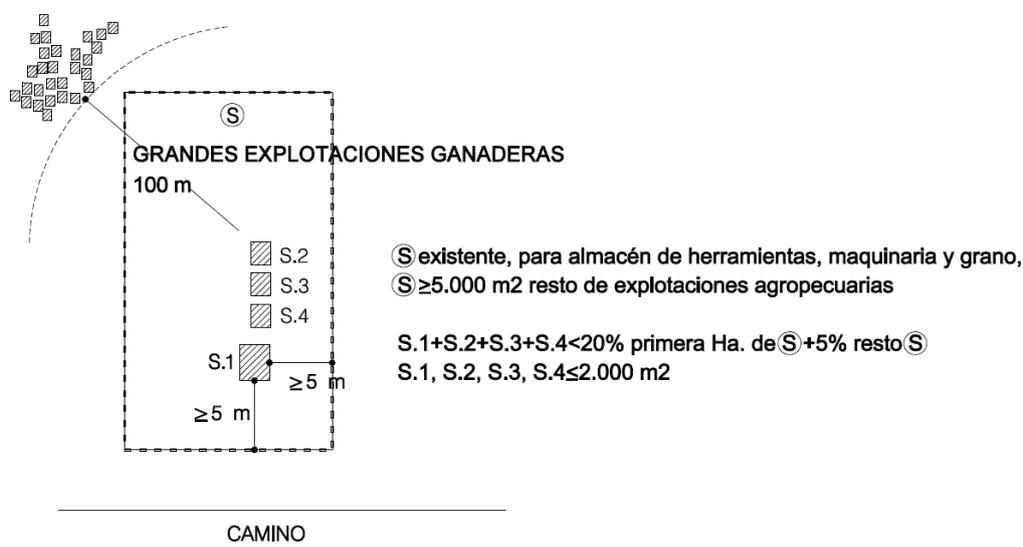
Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
Para las edificaciones auxiliares destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano, la existente. Para el resto, 5.000 m².
3. Retranqueos:
5 metros.

En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 100 m. del

límite de Suelo Urbano establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:
20% sobre los primeros 10.000 m² de parcela y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.
5. Altura máxima:
7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.
6. Condiciones Estéticas:
Además de las establecidas en el artículo 6.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres terrosos o rojizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Art. 6.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se entiende por actividades extractivas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares.

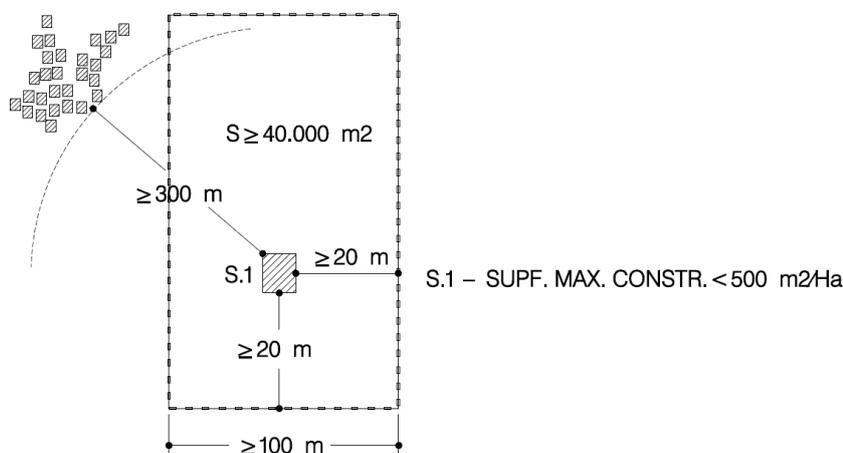
Se estará al cumplimiento de la legislación sectorial en materia de impacto ambiental. Su autorización por el Órgano competente de la Comunidad estará condicionada a la existencia de un proyecto de restauración. En ningún caso se concederá autorización a nuevas explotaciones que no cuenten con el correspondiente plan de restauración.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
40.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:
A lindero exterior y laterales 20 m. y 300 m de separación del límite del Suelo Urbano definido en las presentes Normas Urbanísticas.
4. Superficie máxima construible:
500 m²/ha
5. Altura máxima:
7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.
6. Condiciones Estéticas:
Además de las establecidas en el artículo 6.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Art. 6.3.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m. salvo necesidad de alturas mayores por causas de elementos puntuales infraestructurales, en cuyo caso se adoptarán medidas de corrección del impacto visual

En atención a la calidad del Medio Natural, se procurará que las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios comunitarios que deban localizarse en el Suelo Rústico, como tendidos eléctricos o telefónicos, causen el mínimo impacto posible.

A este respecto, en el caso de las instalaciones de radiocomunicación se recomienda la adopción de las medidas de protección paisajística contempladas en el Código de Buenas Prácticas acordado entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEM) y la Asociación de empresas de electrónica,

tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC)

Dada la inclusión de la totalidad del término municipal en el ámbito de aplicación del Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica, las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes, deberán adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el “*Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión*”.

Para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatorio la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Art. 6.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES

Se consideran incluidos los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

- a) *Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.*
- b) *Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.*
- c) *Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.*
- d) *Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.*
- e) *Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.”*

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el Art. 6.3.8 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán **estrictamente** las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, tipologías, etc., lo que se acreditará documentalmente.

En especial se consideran protegidas las cuevas vinícolas o bodegas tradicionales. Estos elementos son excavaciones realizadas en lomas cercanas a los núcleos urbanos, de las que tan sólo asoman una pequeña ventilación y el acceso, en forma de arco elíptico o de triángulo equilátero, cerrado con muro de piedra de la zona.

Se busca preservarlas del desarrollo urbanístico y de la aparición incontrolada de otro tipo de edificaciones que contaminen visualmente el conjunto tradicional, verdadero patrimonio cultural del municipio. Será obligación de los propietarios la reserva, cuidado y mantenimiento en buen estado de las bodegas, así como de los accesos a las mismas, contruidos con piedra de la zona.

Se permite, en las referidas edificaciones tradicionales, la venta de productos típicos del lugar y el uso de hostelería en forma de restaurantes típicos, ubicados en las mismas cuevas vinícolas o bodegas. Para ello, se permiten las obras necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

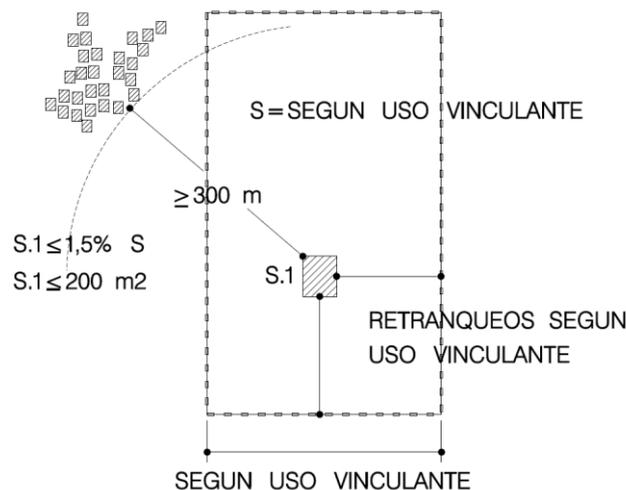
Art. 6.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Solo será admisible la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o el funcionamiento de alguno de los otros usos permitidos

o autorizados.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 6.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.
2. Parcela mínima:
La especificada para el uso al que se vincule.
3. Retranqueos:
Los especificados para el uso al que se vincule. 300 m. de separación de cualquier núcleo habitado.
4. Ocupación máxima:
1,5 % de la parcela en la que se ubique, con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.
5. Altura máxima:
En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 3.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.
6. Condiciones estéticas:
Las establecidas en el art. 6.3.1 según las formas tradicionales. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.



Art. 6.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

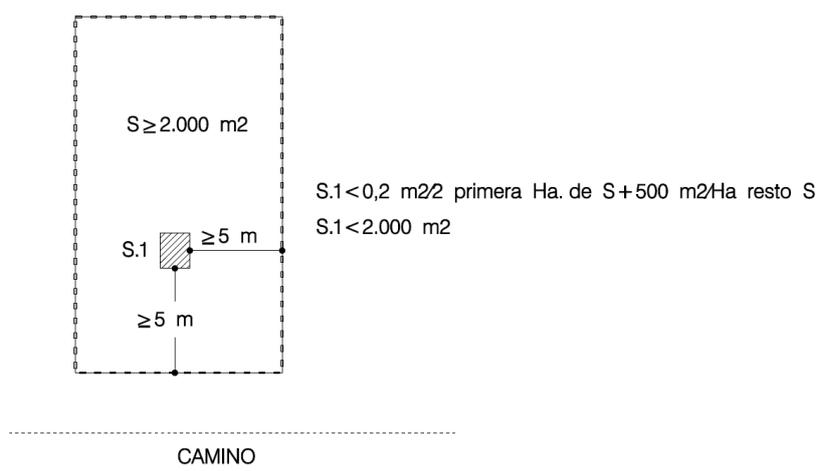
Se distinguen los siguientes tipos:

- Usos dotacionales
- Usos comerciales
- Usos industriales y de almacenamiento
- Usos vinculados al ocio:
 - Espacios de acampada
 - Áreas de ocio
 - Alojamientos de Turismo Rural
 - Clubes de campo, deportivos y sociales
- Otros usos de interés público

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos, además de las señaladas en el artículo 6.3.1.

- **Usos dotacionales** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Sus condiciones particulares son las siguientes: Parcela mínima 2.000 m²; retranqueo a linderos 5 m; Superficie máxima construible, 0,20 m²/m² sobre la primera hectárea de parcela y 500 m² por hectárea sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.



- **Usos Comerciales** y asimilados, que estarán emplazadas en parcelas que linden con las carreteras y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma. Se distinguen los siguientes tipos
 - Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.

La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².
 - Restaurantes, de ocupación menor de 200 m² y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.
 - Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m² de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.

- Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa.

Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

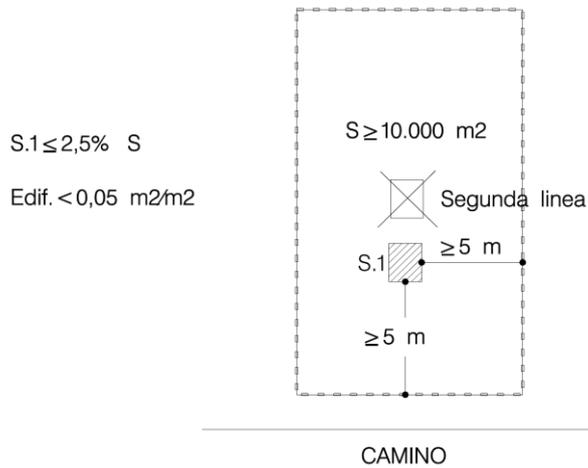
- Establecimientos Comerciales, que serán puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m² y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen estas otras condiciones de posición y volumen:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 10.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 2,5 % de ocupación.

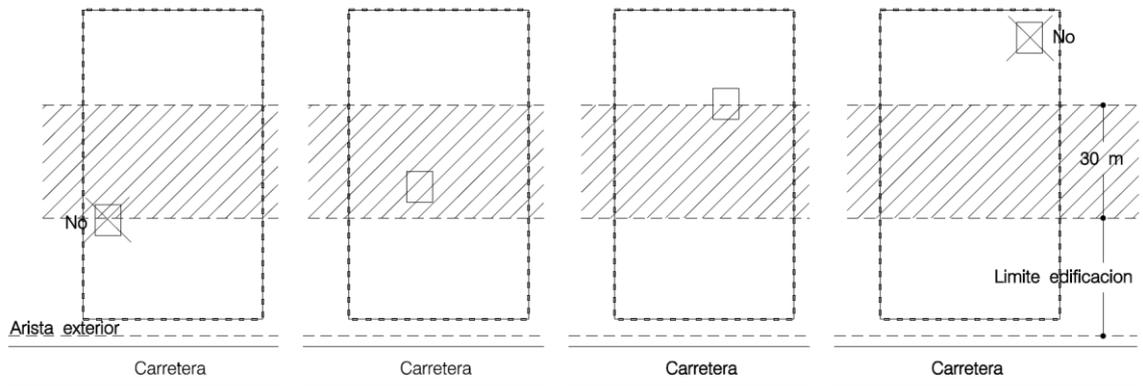
No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo, teniendo en cuenta lo apuntado en el apartado siguiente.



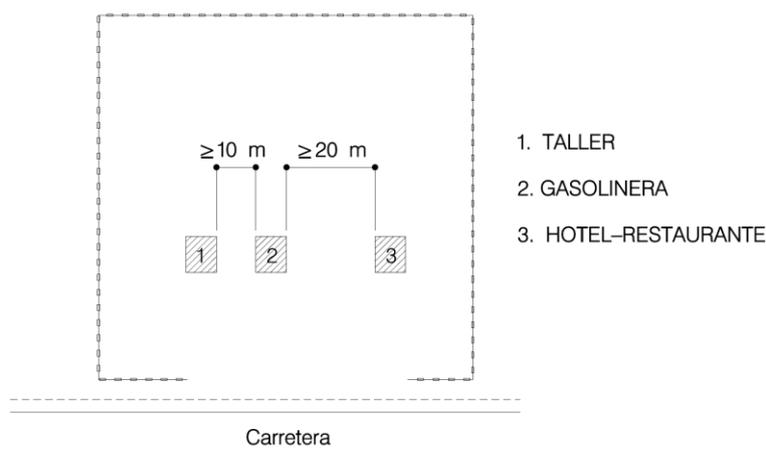
3. La fachada de las edificaciones deberá quedar como mínimo a la distancia mínimas de la Línea Límite de Edificación que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre

taller y gasolinera.

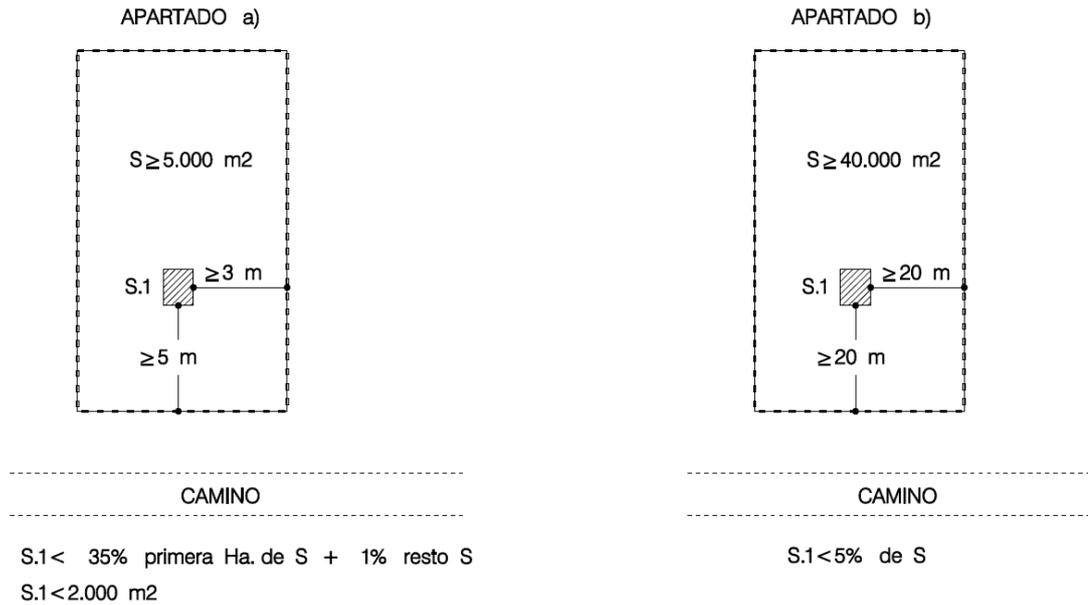


5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.
 6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de arbolado mediante la utilización de especies autóctonas.
- **Uso Industrial y de almacenamiento**, distinguiendo:
 - a) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias o forestales (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m²).
 - b) Industria en general.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 6.3.1) son las siguientes:

- Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 5.000 m²; Retranqueo a linderos: 5 m a lindero que de frente a camino y 3 m al resto; Máxima ocupación 35 % sobre la primera hectárea y 1 % sobre el resto de parcela, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa, medido según el art. 3.1.24.
- Para las incluidas en el apartado b): Parcela mínima 40.000 m², ocupación 5 % y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo 2 plantas y hasta 7 m. de altura



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

- **Usos vinculados al ocio**, distinguiéndose los siguientes tipos:
 - Espacios de acampada. Campings. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León.

La superficie total del establecimiento de alojamiento en la modalidad camping se distribuirá de acuerdo con la siguiente proporción:

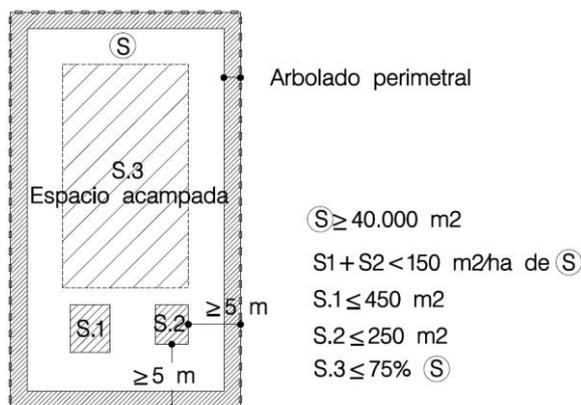
- El 75% como máximo se destinará a zona de alojamiento.
- El 25% como mínimo se destinará a viales interiores, aparcamiento, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados y por cada punto de acampada. La zona de aparcamiento y la de acampada se arborarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona.

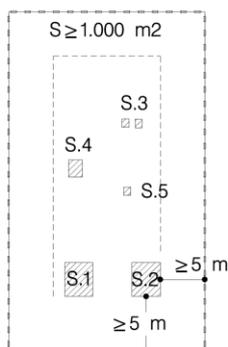
Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios. En todo caso, estas edificaciones tendrán la consideración de temporales, por lo que no computarán a los efectos contemplados en los apartados 4 y 5 siguientes

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
40.000 m²
3. Retranqueos:
5 m.
4. Ocupación máxima:
250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 450 m².

5. Superficie máxima construible:
150 m² por cada hectárea de parcela para el conjunto de las edificaciones.
6. Altura máxima:
3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa



- **Áreas de Ocio y esparcimiento al aire libre.** Se establece una parcela mínima de 1.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos y con una superficie máxima construible de 150 m² por hectárea de parcela.



Superficie Máxima Construible : 150 m² / Ha

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.

- **Alojamientos de Turismo Rural.** Comprende los tipos contemplados en la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León (*Hotel rural, Posada y Casa rural*) y regulados en el Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.

Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales, o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa, arts 6.3.8 y 5.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con las dimensiones mínimas para piezas requeridas según cada tipo de establecimiento dispuesto en el Decreto 75/2013.

Para las construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

- a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para las hoteles en el apartado correspondiente del presente artículo o lo establecido en el párrafo siguiente.
 - b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior, excepto lo referido a distancias de fachada a la carretera y parcela mínima, que pasará a ser 40.000 m². Tampoco será de aplicación la limitación de ocupación máxima y número de habitaciones. A partir de las primeras 2 Ha de superficie de parcela, la ocupación será del 1%, debiendo fragmentarse la edificación en cuerpos de ocupación máxima 600 m² con un retranqueo mínimo de 5 m a linderos.
- Clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 40.000 m², una superficie máxima construible de 100 m² por hectárea de parcela para el conjunto de edificaciones, 5 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 2 planta y 6,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 7 m.
 - **Otros usos de interés público.** Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para los Clubes de campo, deportivos o sociales.

Art. 6.3.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.

En todo caso, a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de “fuera de ordenación” definida en estas Normas Urbanísticas Municipales, a efectos de su regularización o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad

Art. 6.3.9 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

El siguiente cuadro es un mero resumen esquemático del régimen de usos establecido en las diferentes categorías del suelo rústico y de las condiciones particulares de los usos. **Para determinar las condiciones completas hay que acudir a los artículos correspondientes**, cuyo contenido prevalecerá sobre lo reflejado en los cuadros en caso de contradicción u omisión.

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación y los usos (ver condiciones completas en capítulo 3, Art 6.3.1 a Art 6.3.8)

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)						
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 6.3.2)	Aislada	Existente para almacenes. 5.000 m ² para el resto	5 m	20% sobre la 1ª Ha. + 5% sobre el resto. 2.000 m ² máximo por edificación	7 m	100 m. a SU 200UG bovino, ovino equino y caprino, 60UG porcino 30UG aves.	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 6.3.3)	Aislada	40.000 m ² y 100 m. frente	20 m. 300 a SU	500 m ² /Ha	7 m.	Proyecto de restauración	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	Aislada	No aplicable	5 m	Según Retranqueos	1 planta y 4 m.		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	Según las condiciones de las edificaciones tradicionales actualmente existentes						
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 6.3.6)	Aislada o incorpora da a edif. vinc.	s.u.v.	s.u.v. Aislada: 300 m. separación	1,50%, con un máximo de 200 m ²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos o autorizables	
REHABILITACIÓN , REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	Según el uso de las construcciones o instalaciones						
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales		2.000 m ²	5 m	0,20 m ² /m ² de 1ª Ha + 0,05 m ² /m ² del resto. 2.000 m ²	2 plantas y 6,50 m.	
	Usos comerciales y asimilados		10.000 m ²	5 m.	2,50 %	Según tipo	20 m entre edificaciones
	Usos Industriales y almacenam.	Ind agropecuarias, almacenes y talleres	5.000 m ²	5 m camino 3 m. resto	35% 1ª Ha, 1% resto. 2.000 m ²	2 plantas 7 m	
		Industria general	40.000 m ²	20 m	5 %		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	40.000 m ²	5 m	450 m ² edificio ppal. 250 m ² resto. 150 m ² /ha	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Espacio acampada máximo 75%
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	1.000 m ²	5 m.	150 m ² /ha	1 planta y 3,50 m.	
		Alojamientos de Turismo Rural	40.000 m ² / Según caso	5 m/ Según caso	2,5 % hasta 2ª Ha. 1% el resto	2 plantas y 6,50 m.	Máximo 600 m ² por cuerpo
		Clubes sociales, deportivos y de campo	40.000 m ²	5 m.	100 m ² /ha	2 planta y 6,50 m.	
	Otros usos de interés público		40.000 m ²	5 m.	100 m ² /ha	2 plantas 6,50 m	

s.u.v. SEGÚN USO VINCULADO

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 6.4.1 DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RUSTICO

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C**
2. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
3. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
4. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**
- 5.- Suelo Rústico con Protección Especial, grafiado con las siglas **SR-PE**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en todas ellas, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art. 6.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola y ganadera, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C**.

En este caso, corresponde a los terrenos del entorno urbano que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama establece como Zona de Uso General y Zona de Uso Compatible B.

Se integran en estas zonas, áreas ocupadas por pastos y cultivos agrarios, abandonados en muchos casos y colonizados por matorrales, que se localizan en el entorno del núcleo urbano o de infraestructuras viarias. Son terrenos generalmente sometidos a una mayor presión de las actividades antrópicas, y en ocasiones desligadas totalmente del aprovechamiento de los recursos naturales, pero que tienen una aptitud adecuada para acoger infraestructuras y equipamientos necesarios para el mantenimiento de la población local. Estas zonas poseen un valor florístico y faunístico reducido debido a su proximidad al núcleo.

Igualmente, se incluyen aquí otros terrenos consolidados por la edificación. En estas zonas se desarrollan la mayor parte de los usos constructivos de cualquier tipo, tanto residenciales como de servicios o industriales.

En **SR-C**, los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

- ❑ Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal piscícola y cinegética.
- ❑ Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

En **SR-C**, los usos y edificaciones sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1, son el resto de los especificados en el Art.6.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 6.3.1 a 6.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos

En **SR-C**, se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 6.1.2 y 6.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 6.3.1 a 6.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 6.3.1 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 6.3.2)		PE	Según cuadro 1	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 6.3.3)		SA	Según cuadro 1	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)		PE/SA	Permitido solo cuando este previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T, el resto será autorizable. Resto de condiciones según cuadro 1	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)		SA	Según cuadro 1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)		SA/PH	Solo son admisibles las vinculadas a otros usos permitidos o autorizables	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)		SA	Según cuadro 1	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	SA	Según cuadro 1	
	Usos comerciales y asimilados		Según cuadro 1	
	Usos Industriales y almacenamiento		Según cuadro 1	
	Vinculados al ocio		Espacios de acampada	Según cuadro 1
			Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según cuadro 1
			Alojamientos de Turismo Rural	Según cuadro 1
			Clubes sociales, deportivos y de campo	Según cuadro 1
	Otros usos de interés público		Según cuadro 1	

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

Art. 6.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras (SR-PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, delimitadas por las denominadas Líneas Límite de la Edificación, ubicadas a 25 m a cada lado de la vía, en el caso de la N-110, y 18 m., en el caso de las restantes carreteras (provinciales), medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. Asimismo, se establecen sendas franjas de 10 m a cada lado del gasoducto que atraviesa el término municipal.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y

en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, y en el Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León

Igualmente, en el suelo rústico afectado por el trazado del gasoducto, será de aplicación del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (OM de 18 de noviembre de 1974) que establece ciertas limitaciones en el número de edificaciones habitadas en una franja de 250 m de anchura.

En aplicación del artículo 33 de la Ley 37/2015 y el artículo 26 de la Ley 10/2008, en los terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales incluyen en el **SR-PI**, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	PH	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)	PH	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	PE	Según cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	PH	-
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	PH	-
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	PH	-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

Art. 6.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establecen como Suelo Rústico con Protección Cultural los terrenos afectados el Molino de el Martinete, declarado Bien de Interés Cultural, así como por los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- la valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).
- que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En los entornos a los yacimientos arqueológicos, cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el **SR-PC** deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.

En el **SR-PC** no se considera ningún uso compatible con la protección otorgada a esta categoría de suelo rústico por lo que no se establece ningún uso permitido, debiendo estar la totalidad de los usos sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1

En el **SR-PC** los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger.

- Obras públicas e infraestructuras existentes
- Las construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales que sean objeto de protección, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación
- Otros usos de interés público: exclusivamente los equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición y áreas de ocio al aire libre

En el resto del **SR-PC** (yacimientos arqueológicos), los siguientes usos estarán sujetos a autorización, además de los ya apuntados, con las mismas precisiones efectuadas en el ámbito anterior.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos de interés público, en sus clases de equipamientos públicos y vinculados al ocio.

El uso forestal y los demás usos que impliquen una remoción de terrenos mayor que la ordinaria por razones agrícolas, estarán sujetos a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio u Órgano competente que le sustituya.

En el **SR-PC** son usos prohibidos todos los no citados

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	SA	En (*) según Cuadro 1	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)	PH	-	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	SA	Existentes. En (*), Según Cuadro 1	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	SA	Según Cuadro 1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH	-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	SA	Las no declaradas fuera de ordenación (*)	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	SA	Equipamientos relacionados con el BIC y en (*) el resto de equipamientos públicos
	Usos comerciales y asimilados	PH	-
	Usos Industriales y almacenamiento		
	Vinculados al ocio	SA	Áreas de ocio al aire libre y resto (*) según Cuadro 1
	Otros usos de interés público	PH	-

PE	PERMITIDO
SA	SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH	PROHIBIDO
(*)	Autorizados en los ámbitos correspondientes de los yacimientos arqueológicos en las condiciones expresadas

Art. 6.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según con lo dispuesto en la LUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, constituido por los siguientes terrenos, salvo que estén en un entorno urbano:

- Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre patrimonio natural.
- Las vías pecuarias, salvo que se autorice un trazado alternativo.
- Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.
- Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

En general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural de "**Espacios Naturales**" (**SR-PN-en**), los terrenos del término municipal que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama prevé zonificar como de Uso Limitado (Cumbres y Común) y Compatible tipo A.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por la que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Como norma general se estará supeditado a lo especificado en el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural «Sierra de Guadarrama» (Segovia y Ávila)**. (BOCyL 20-01-2010), aprobado por Decreto 4/2010 de 14 de enero, prevaleciendo siempre la condición más restrictiva.

Se diferencian tres grados dentro de esta zona:

- Protección Natural, "**grado ZUL Cumbres**" (**SR-PN.en.ZUL.C**), establecido sobre los terrenos que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales zonifica como Zona de Uso Limitado Cumbres, y que son las áreas con notable valor geomorfológico, florístico, faunístico, forestal o de paisaje, representativas de los ecosistemas de la alta montaña mediterránea y ubicadas en su mayoría en la zona de cumbres de la Sierra de Guadarrama.
- Protección Natural, "**grado ZUL**" (**SR-PN.en.ZUL**), establecido sobre los terrenos que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales zonifica como Zona de Uso Limitado Común. Y que agrupa a los terrenos ocupados por amplias masas forestales, principalmente pinares, melojares y sabinares, y las extensas zonas de matorral que ocupan las laderas de la Sierra, en buena parte en evolución hacia terrenos arbolados tras el progresivo abandono de las labores agrícolas y ganaderas, y que constituyen el hábitat de diversas especies de flora y fauna de interés. Estas zonas, presentan una elevada fragilidad paisajística y sustentan determinados usos y aprovechamientos de carácter extensivo.

En esta zona se incluye el Área de Interés Geológico inventariada en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama con el nº 9 "Chorro y Área Recreativa de Navafría"

- Protección Natural, "**grado ZUC**" (**SR-PN.en.ZUC**), establecido sobre los terrenos que el Plan de

Ordenación de los Recursos Naturales zonifica como Zona de Uso Compatible tipo A, y que son las áreas ocupadas mayoritariamente por cultivos agrícolas, algunos en procesos de abandono y colonizados por matorrales, y por prados de siega rodeados de setos naturales o de muros de piedra. Incluyen ecosistemas que combinan un aprovechamiento tradicional relativamente intenso con un cierto valor natural y paisajístico. Por ellas discurren las principales vías de comunicación y rodean a muchos de los núcleos urbanos, siendo mayoritariamente de propiedad particular.

Igualmente se incluyen en estas zonas las áreas ocupadas por pastos de aprovechamiento ganadero y grandes áreas de matorral, con algunas manchas forestales intercaladas puntualmente, así como por zonas de mosaico de prados, en cortinas o entre setos naturales, de gran valor paisajístico y ambiental. Estas zonas requieren para su mantenimiento la continuidad de los aprovechamientos económicos de las que son objeto.

Dada la inclusión de todo el término municipal en el Espacio Natural Sierra de Guadarrama, esta protección, en sus diferentes grados, se superpone, en su caso, a las de los Suelos Rústicos con Protección de Infraestructuras, Cultural y Especial, por lo que, en los terrenos correspondientes, se aplicarán ambos regímenes simultáneamente.

En el **SR-PN.en** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 6.5.1.

- En el **SR-PN.en.ZUL.C**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1, tanto del Órgano competente de la Comunidad Autónoma como de la Administración del Parque:
 - ❑ Actuaciones relacionadas con el uso público y vigilancia, como casetas, miradores, mesas interpretativas, torres de incendios y similares. El Plan Rector de Uso y Gestión determinará la superficie máxima que podrá ocupar cada una de esas instalaciones, adoptándose transitoriamente 25 m² como valor máximo.
 - ❑ Rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público o de gestión del Espacio Natural.

En el **SR-PN.en.ZUL.C** son usos prohibidos todos los no citados.

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	PH		-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)	PH		-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	PH		-
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	PH		-
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH		-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	SA		Construcciones tradicionales para mismos usos o uso público
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	SA	Relacionadas con el uso público y vigilancia
	Usos comerciales y asimilados	PH	-
	Usos Industriales y almacenamiento		-
	Usos Vinculados al Ocio		-
	Otros usos de interés público		-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

- En el **SR-PN.en.ZUL**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1, tanto del Órgano competente de la Comunidad

Autónoma como de la Administración del Parque, además de los apuntados para el **SR-PN.en.ZUL.C**:

- ❑ Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas y forestales, ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pudiendo incorporar una vivienda siempre que quede suficientemente justificada su necesidad y acreditada la relación funcional de la actividad principal con la edificación pretendida. Dicha vivienda deberá vincularse registralmente a la explotación.

La superficie máxima será de 500 m²; la altura máxima, 2,50 m a cornisa; la edificación se realizará íntegramente en mampostería o fábricas de piedra de la zona y la cubierta será a dos aguas con pendientes del 20% realizadas íntegramente con teja cerámica curva, colocada a la manera tradicional segoviana, colocada "en canal" sin "cobija". Todas las carpinterías serán en madera

Este uso se considerará prohibido en el AIG Chorro y Área Recreativa de Navafría

- ❑ Las siguientes obras públicas e infraestructuras, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental: instalaciones relacionadas con el abastecimiento y depuración de aguas, instalaciones relacionadas con las telecomunicaciones, instalaciones para la adecuación de construcciones preexistentes debidamente autorizadas, instalaciones asociadas a presas, y áreas de aparcamiento o áreas de servicio colindantes con las carreteras. Los proyectos técnicos de estas instalaciones deberán acompañarse de una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación.

En todo caso, la instalación, mejora o sustitución de líneas aéreas eléctricas, de telecomunicaciones, conducciones superficiales o subterráneas de cualquier otro tipo, o de otras infraestructuras aéreas, como repetidores de telecomunicación, torres de medición de viento, requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

- ❑ Campamentos de turismo y áreas recreativas y de ocio al aire libre. Los proyectos de ejecución de estas instalaciones deberán acompañarse de una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación.

En el **SR-PN.en.ZUL** son usos prohibidos todos los no citados.

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	SA	Máx 500 m ² , 2,50 m a cornisa Prohibido en el AIG	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)	PH	-	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	SA	Abastecimiento y depuración, telecomunicaciones, conducciones preexistentes, presas, áreas de aparcamiento	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	PH	-	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	SA	Vinculada registralmente a explotación agropecuaria	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	SA	Construcciones tradicionales para mismos usos o uso público	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	SA	Relacionadas con el uso público y vigilancia
	Usos comerciales y asimilados	PH	-
	Usos Industriales y almacenamiento	PH	-
	Usos Vinculados al Ocio	SA	Campamentos de turismo y áreas de ocio-al aire libre
	Otros usos de interés público	PH	-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

- Por último, en el **SR-PN.en.ZUC**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1, tanto del Órgano competente de la Comunidad

Autónoma como de la Administración del Parque, además de los apuntados para los anteriores:

- ❑ El resto de construcciones e instalaciones ubicadas en explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, que sean necesarias para la utilización racional de dichos recursos.
- ❑ Obras públicas e infraestructuras en general y edificaciones vinculadas, cuyo emplazamiento sea insustituible por otro ubicado en suelo urbano o urbanizable.
- ❑ Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación
- ❑ Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- ❑ Edificaciones o instalaciones de interés público (Servicios públicos y equipamientos, Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera, espacios de acampada, áreas de ocio, Alojamientos de Turismo Rural, y Clubes de campo, deportivos o sociales) que hayan de emplazarse necesariamente fuera de los núcleos urbanos existentes, cuyo proyecto se someterá en todo caso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En el **SR-PN-en-ZUC** son usos prohibidos todos los no citados

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)		SA	Según Cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)		PH	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)		SA	Según Cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)		SA	Existentes
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)		SA	Vinculada registralmente a explotación agropecuaria-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)		SA	Construcciones tradicionales para mismos usos o uso público
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	SA	Relacionadas con el uso público y vigilancia
	Usos comerciales y asimilados	PH	-
	Usos Industriales y almacenamiento	PH	-
	Usos Vinculados al Ocio	SA	Según Cuadro 1
	Otros usos de interés público	PH	-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

En especial, en todo el ámbito del Espacio Natural, en suelo rústico, se prohíbe la construcción de nueva vivienda aislada no vinculada a explotación agrícola, ganadera o forestal, la ubicación de nuevas estaciones de esquí alpino o la ampliación de las instalaciones preexistentes, la construcción de campos de golf, así como la ampliación de los campos existentes.

Se deberán preservar y conservar los cerramientos tradicionales de las parcelas existentes, así como la vegetación a ellos asociada, por lo que se prohíbe expresamente su destrucción, sustitución o modificación.

1. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal sustentantes de las vías pecuarias a su paso por el término municipal y muy especialmente la Cañada Real Soriana Occidental. Los trazados de dichas vías pecuarias figuran en los Planos de Ordenación correspondientes.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas Municipales modificado por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias. Esta determinación no será de aplicación para aquellos cerramientos tradicionales ya existentes y conformadores de los anchos legales de las citadas vías, siempre y cuando conserven su estado tradicional.

En todo caso, para evitar posibles discrepancias, cualquier cierre o construcción de parcela que colinde con el dominio público pecuario será objeto de control por parte de la Junta de Castilla y León. En el caso de la Cañada Real Soriana Occidental se atenderá a lo establecido en el deslinde aprobado por Orden MAM/69/2004, de 13 de enero, y en el resto de las vías pecuarias que están clasificadas pero no deslindadas, y mientras no se practique este acto, se deberá solicitar al Servicio Territorial de Medio Ambiente la delimitación previa, ya sea en Suelo Rústico o Suelo Urbano.

Se permiten medidas de conservación activa que aseguren su conservación espacial además de permitir la integración respetuosa de actividades ligadas al ocio y tránsito peatonal y en bicicleta. Por ello, se permite la reforestación con ejemplares autóctonos contando siempre con la autorización del Servicio territorial de Medio Ambiente, que establecerá las prescripciones pertinentes, el acondicionamiento de los caminos, el deslinde o amojonamiento, la configuración de áreas de descanso y reposo, todo ello con materiales tradicionales, y la instalación de señalización de la Vía Pecuaria, que preferiblemente, será normalizada para todas las vías integrantes de la Red.

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	PH		-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)	PH		-	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	PH		-	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	PH		-	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH		-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	PH		-	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	PH	-	
	Usos comerciales y asimilados		-	
	Usos Industriales y almacenamiento		-	
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	SA	-
		Áreas de ocio al aire libre		Únicamente se autorizarán instalaciones auxiliares desmontables
		Alojamientos de Turismo Rural	PH	-
	Clubes sociales, deportivos y de campo	-		
Otros usos de interés público			-	

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

2. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de "Cauces y Riberas" (SR-PN-cr) los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los

lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiéndose por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas, así como los terrenos del término municipal morfológicamente afectados por dichos cauces fluviales, elementos frágiles que deben ser protegidos en el planeamiento urbanístico.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del Río Cega, del Arroyo del Chorro, del Arroyo de la Peña Lobanto y el resto de los cauces fluviales del término municipal. Su delimitación se superpone a alguna de las otras categorías de Suelo con Protección Natural ya descritas en apartados anteriores.

Quedan expresamente prohibidas las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, así como la extracción de áridos.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

En el **SR-PN-cr** no se considera ningún uso permitido, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1.

En el **SR-PN-cr**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 6.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger y previa Evaluación de Impacto Ambiental:

- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio existentes en general, o aquellas otras que hayan de emplazarse en el medio rural para servicio directo a los habitantes del término municipal, que sólo serán autorizables si están previstas en la planificación sectorial o en las presentes Normas Urbanísticas.
- Otros usos de interés público, en su modalidad de áreas de ocio al aire libre.

En el **SR-PN-cr**, son usos prohibidos todos los no citados

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)		PH	-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)		PH	-	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)		SA	Existentes o para servicio de los habitantes del término municipal, previstas en la planificación sectorial o las presentes Normas Urbanísticas.	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)		PH	-	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)		PH	-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)		PH	-	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	PH	-	
	Usos comerciales y asimilados		-	
	Usos Industriales y almacenamiento		-	
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	SA	-
		Áreas de ocio al aire libre		Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural	PH	-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		-
Otros usos de interés público			-	

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

3. Suelo Rústico con Protección Natural de “**Montes Forestales**” (**SR-PN-mf**), que está constituido por las áreas forestales del término municipal o claramente de vocación forestal. En este caso, se

establece sobre los terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública, incluidos total o parcialmente en el término municipal de Navafría.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, y los reglamentos que las desarrollen.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

Se aplicará el régimen de protección establecido en la legislación sectorial correspondiente y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Para la totalidad de los grados del Suelo Rústico con Protección Natural, los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

La totalidad de las construcciones autorizables se realizarán con fábrica de piedra de la contemplada en la zona de ordenanza RU-1, teja cerámica curva y carpinterías de madera.

Art. 6.4.7 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y en el artículo 38 del RUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección **Especial (SR-PE)**, constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

En concreto, se establece en el entorno del cementerio del término municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León y en la Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el exterior del cementerio se respetará una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del mismo, en la cual *“no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios”*, permitiéndose tan sólo las infraestructuras existentes.

En el **SR-PE-c** no se considera ningún uso permitido, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1.

En el **SR-PE-c**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 6.5.1:

- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando no impliquen nuevas construcciones.
- Construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos de estos elementos, necesarios para su rehabilitación.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos de interés público, en sus modalidades de usos dotacionales relacionados con usos funerarios y áreas de ocio al aire libre que no implique la aparición de nuevas construcciones

En el **SR-PE-c**, son usos prohibidos todos los no citados

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	PH		-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)	PH		-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	SA		Cuando no impliquen nuevas construcciones-
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	SA		Sólo las actualmente existentes
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH		-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	SA		Las no declaradas fuera de ordenación, excepto ampliaciones
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	Usos dotacionales	SA	Usos funerarios
	Usos comerciales y asimilados	PH	-
	Usos Industriales y almacenamiento		-
	Vinculados al ocio		-
	Otros usos de interés público		-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Art. 6.5.1 PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:
 - Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.
 - Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico
2. Será preceptivo un periodo de información pública de **veinte** (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.
4. La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
5. Transcurridos **dos** meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

Para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Área Natural Protegida, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el artículo 20 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León.

Por ello, cualquier Plan, Programa o Proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable al LIC, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección establecidas por la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar

TITULO VII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales, según la vigente legislación son:

1. Estudios de Detalle
2. Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 7.1.2 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LUCyL y el artículo 101 del RUCyL.

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

Art. 7.1.3 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 7.1.4 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente, con la excepción prevista en el artículo 49.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación ya establecida se justificarán adecuadamente

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Art. 7.1.5 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior
- Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales **de Protección**

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales **de Reforma Interior**

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.

Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

- Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección conforme a la legislación sectorial.
- Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección

Art. 7.1.6 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art. 7.1.7 DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 7.1.8 CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su

legislación específica.

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 7.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- o Actuaciones aisladas de urbanización (AA-U).

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículos 213 y 214 del RUCyL

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

- o Actuaciones aisladas de normalización. (AA-M)

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (**UN**) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (**PN**).

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto

programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

o Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (AA-NU)

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL

o Actuaciones aisladas de Rehabilitación y Regeneración Urbana (AA-R).

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Las actuaciones aisladas de Rehabilitación y Regeneración Urbana se desarrollan conforme a las reglas previstas en los Capítulos I y II del Título VIII del RUCyL

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

o Actuaciones aisladas de expropiación. (AA-E)

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

- Actuaciones aisladas de ocupación directa. (AA-O)

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias. (AA-OP) conforme a la legislación sobre régimen local.

Art. 7.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación (**UA**), a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL

Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el Capítulo 9 del Título Quinto de la presente Normativa Urbanística y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en un anexo al presente documento.

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

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

Art. 7.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

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

1. **Concierto (SA-CNT)**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse 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.

En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

- 2. Compensación (SA-COM)**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria.

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

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

- 3. Cooperación (SA-COP)**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento 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.

- 4. Concurrencia (SA-CNR)**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o 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, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

- 5. Expropiación (SA-EXP)**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS/08) y por la legislación general de Expropiación Forzosa.

Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Art. 7.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas Municipales, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3ª a 6ª del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para

optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

- El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL y en el apartado 3.b del artículo 213 del RUCyL.

Art. 7.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- d) Plazos para la ejecución de la actuación
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente

f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículos 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste 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.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 7.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en la presente Normativa Urbanística, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art. 7.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:

- a. Restauración
 - b. Conservación
 - c. Consolidación o reparación
 - d. Acondicionamiento
 - e. Reestructuración
 - f. Obras exteriores
2. Obras de demolición.
 3. Obras de nueva planta.

Art. 7.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

A los efectos de la aplicación del procedimiento abreviado para la otorgación de licencia urbanística contemplado en el artículo 294 del RUCyL, se entienden incluidas en la definición de "Obra Menor" y, por lo tanto, amparadas por dicho procedimiento, las siguientes obras:

- Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. A tal efecto, en las presentes normas se considerará de escasa entidad constructiva y

sencillez técnica construcciones de hasta 15 m² y altura máxima 2,50 m.

- Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando no alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total, o las parciales que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de carácter parcial en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico que no afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 7.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Art. 7.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Previo al inicio de las obras de edificación se procederá al balizamiento de la superficie ocupada a fin de evitar daños a zonas adyacentes o aquéllos espacios que vayan a quedar fuera de las zonas de actuación (Zonas Verdes). En este sentido, tal medida se aplicará de manera especial sobre aquellos suelos que vayan a ser ocupados por plantaciones, evitándose la compactación del mismo inducida por el trabajo de maquinaria pesada. El uso de suelo en la obra será el mínimo posible y no se ocupará mayor superficie que la definida por la Dirección de Obra.

La tierra vegetal, extraída durante la fase de desbroce y despeje del terreno, podrá ser conservada para su posterior uso en Zonas Verdes, plantaciones de la superficie que se vaya a edificar de esa u otras obras o para zonas susceptibles de erosión por eliminación de la cubierta vegetal. Su extracción se efectuará mediante retroexcavadora, estando éste seco y fácilmente desmenuzable, evitando el paso previo de maquinaria a la retirada del suelo que supondría la compactación del mismo y la pérdida de sus cualidades. Se realizarán acopios en zonas adyacentes, preservadas de la urbanización, erosión hídrica y viento, con espesores no mayores de 2,5 m. a fin de evitar la compactación. Su conservación se basará en riegos periódicos, abonado, y, en caso de demora en su utilización, sembrado con gramíneas y leguminosas a fin de evitar la pérdida de suelo.

Tras la urbanización de los ámbitos y con la finalización de las obras, se procederá a la recuperación de todas aquellas zonas que resulten afectadas como consecuencia de los trabajos. Esto incluye la revegetación de las zonas afectadas con especies autóctonas propias de las series de vegetación potencial del área.

Art. 7.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto **Básico** (necesario para solicitar la licencia de obras):
 - a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.

- b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2. Proyecto de **ejecución** (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:
 - a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
 - b) Pliego de condiciones técnicas
 - c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
 - d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Art. 7.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no
 - a) En los proyectos de **obras en los edificios**
 1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.
 - b) En los proyectos de **demolición**:
 1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.
 - c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:
 1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.
2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Art. 7.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

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

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.

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.

Art. 7.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
3. Planos, que incluirán:
 - a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art. 7.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art. 7.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de

descarga.

4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art. 7.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 7.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

Segovia, octubre de 2017

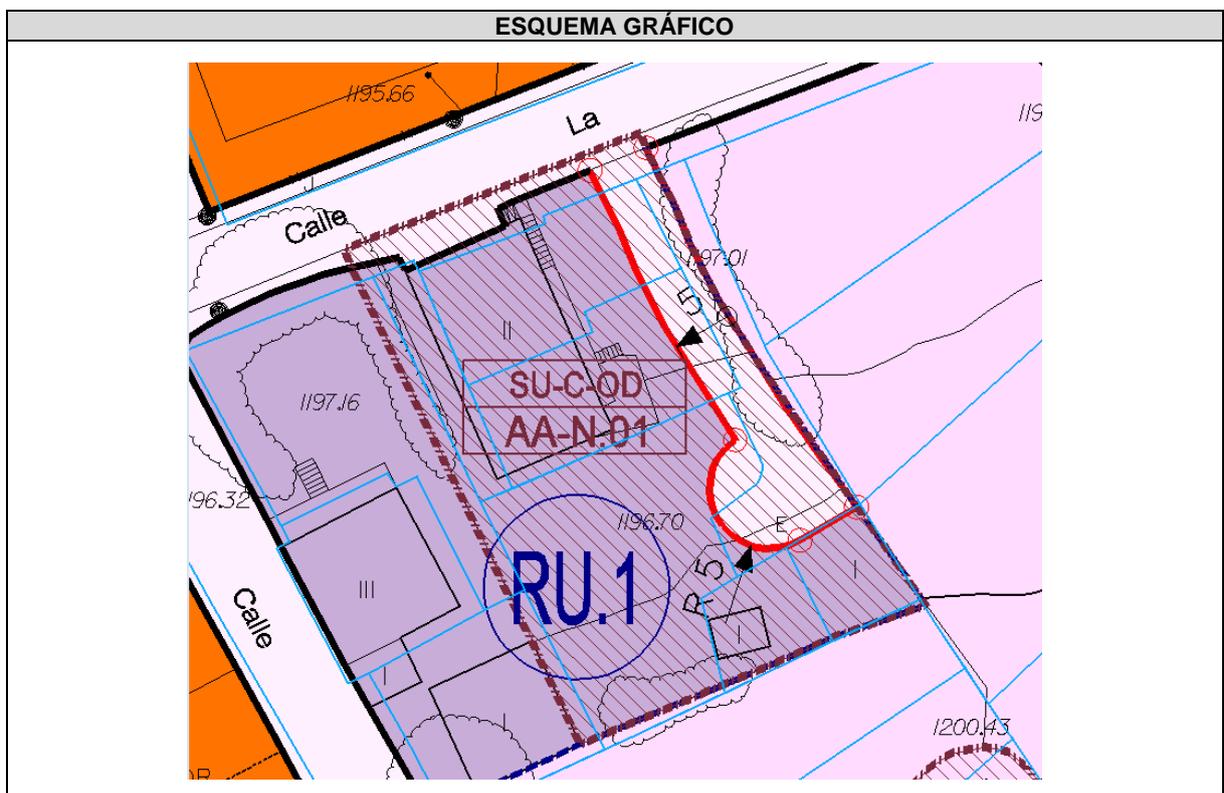
EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo.: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS

ANEXO I: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAFRÍA				
CLASE	Normalización y Urbanización			Nº ÁMBITO
ORDENACION DETALLADA	SI	NÚCLEO	Cayuela	
				AA-NU.1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.265	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	Según ordenanza R-2	0953525VL3405S	
USO PREDOMINANTE	Residencial	0953535VL3405S	
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC	0953524VL3405S	
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	5	0953534VL3405S	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	39,53	0953536VL3405S	
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE			
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU - 1	991
ESPACIOS LIBRES (m2)			
EQUIPAMIENTOS (m2)		RU - 2	
VÍAS PÚBLICAS (m2)	274		

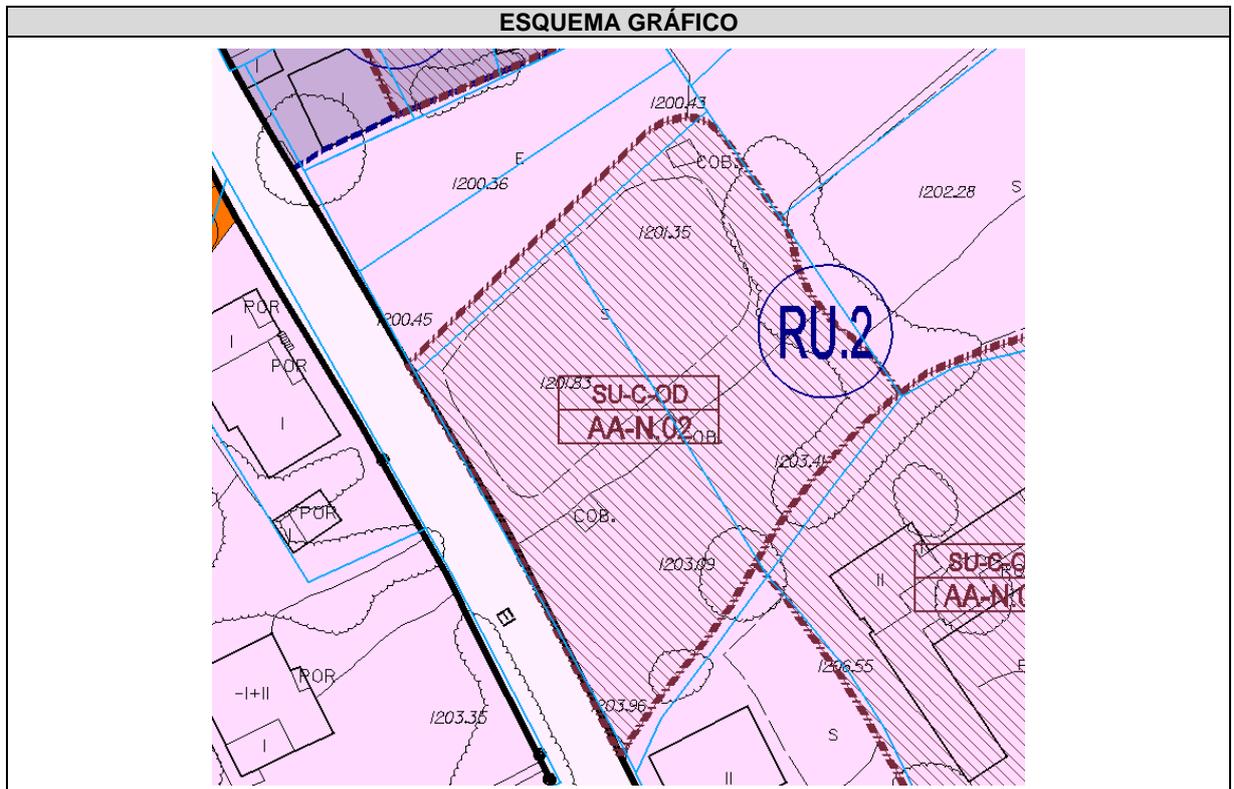
OBSERVACIONES
Normalización de fincas para la reconfiguración de los límites de las parcelas y la consolidación del vial indicado



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAFRÍA			
CLASE	Normalización		Nº ÁMBITO
ORDENACION DETALLADA	SI	NÚCLEO	AA-N.02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.121	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	Según ordenanza RU-2	0953532VL3405S 0953518VL3405S	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	2		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	9,43		
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE			
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU - 1	
ESPACIOS LIBRES (m2)			
EQUIPAMIENTOS (m2)		RU - 2	2.121
VÍAS PÚBLICAS (m2)	0		

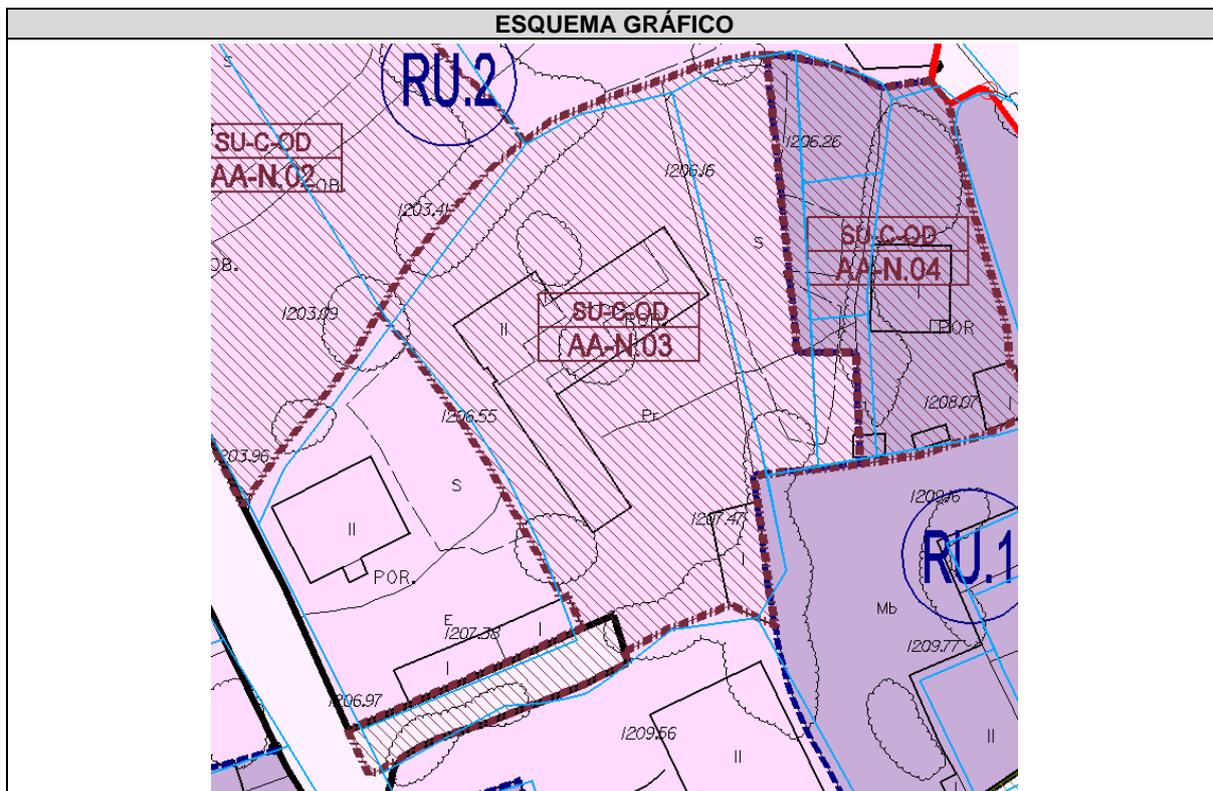
OBSERVACIONES
Normalización de fincas para la reconfiguración de las parcelas incluidas



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CAYUELA			
CLASE	Normalización		Nº ÁMBITO
ORDENACION DETALLADA	SI	NÚCLEO	AA-N.03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.464	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	Según ordenanza RU-2	0953516VL3405S 0953531VL3405S 0953529VL3405S	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	1		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	4,06		
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE			
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU - 1	
ESPACIOS LIBRES (m2)			
EQUIPAMIENTOS (m2)		RU - 2	2.464
VÍAS PÚBLICAS (m2)	0		

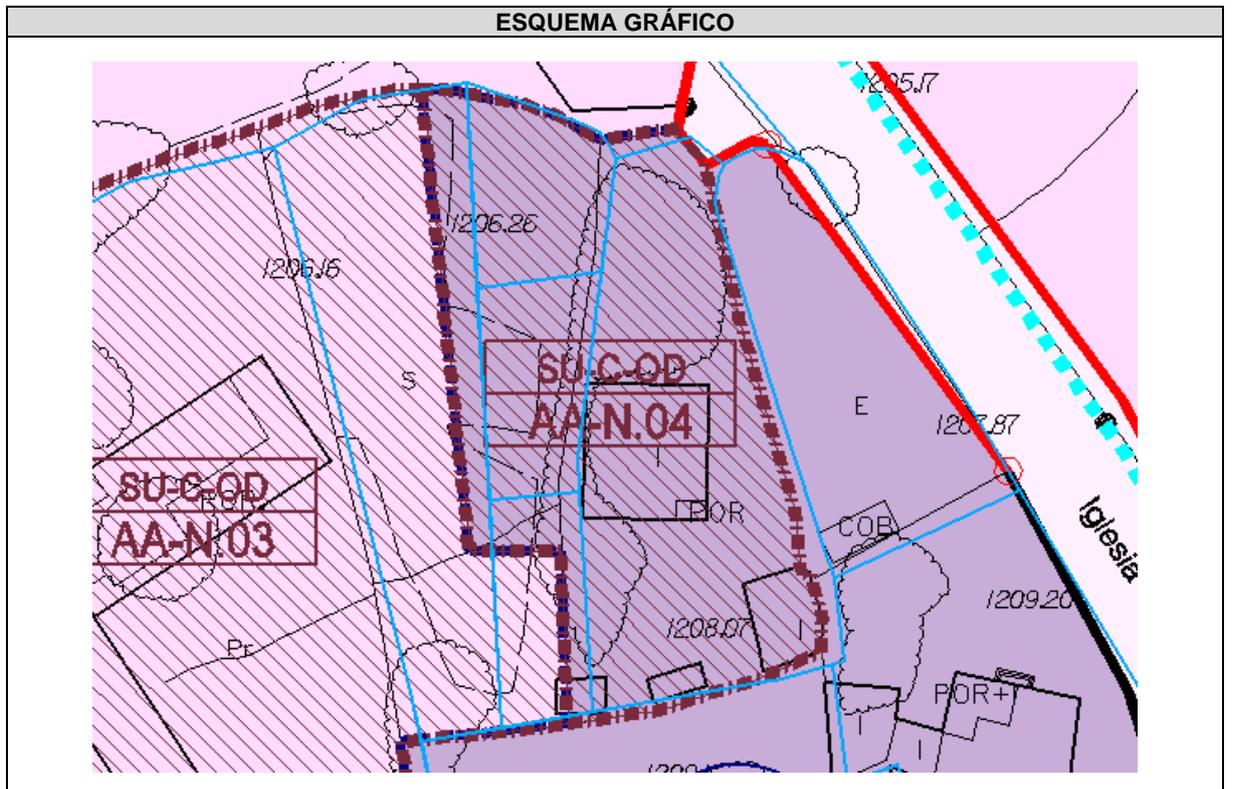
OBSERVACIONES
Normalización de fincas para la agregación de las parcelas catastrales en una única parcela y la consolidación y cesión del vial existente



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAFRÍA			
CLASE	Normalización		Nº ÁMBITO
ORDENACION DETALLADA	SI	NÚCLEO	AA-N.04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	919	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	Según ordenanza R-1	0953505VL3405S 0953527VL3405S 0953528VL3405S	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	1		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	10,88		
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE			
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU - 1	919
ESPACIOS LIBRES (m2)			
EQUIPAMIENTOS (m2)		RU - 2	
VÍAS PÚBLICAS (m2)	0		

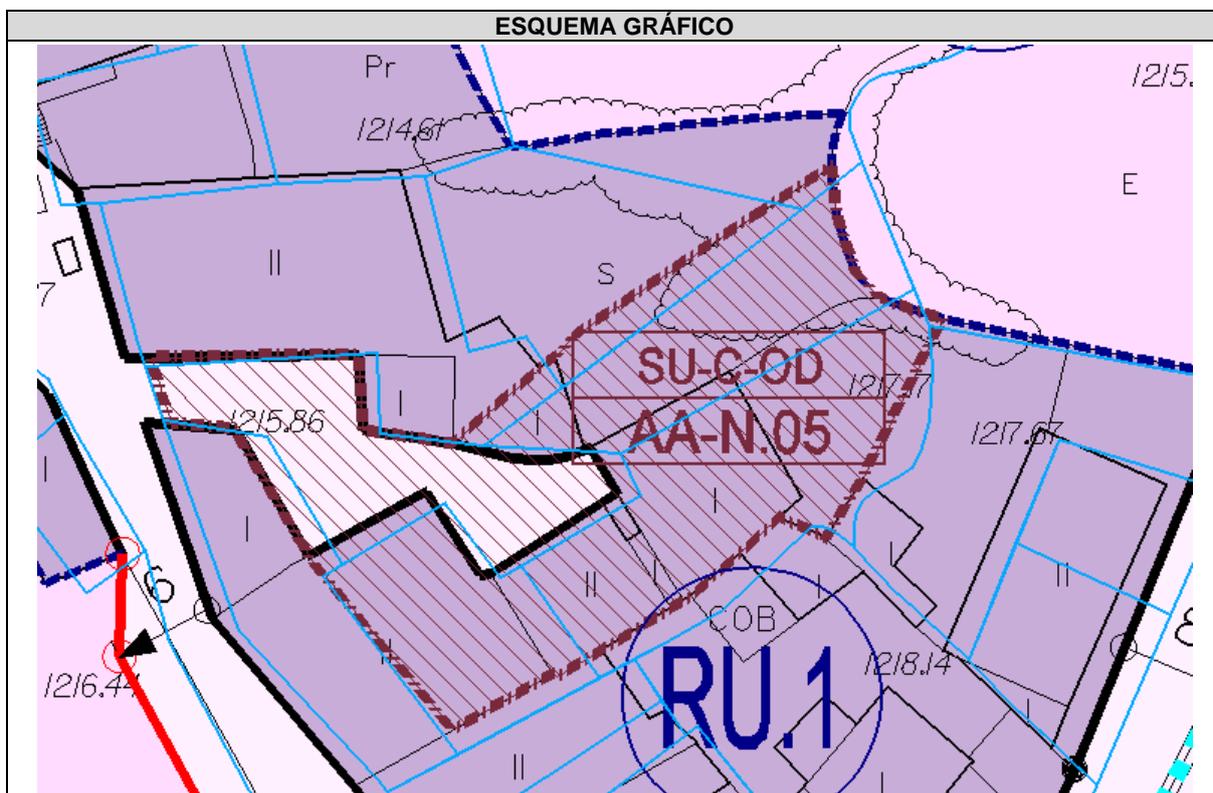
OBSERVACIONES
Normalización de fincas para la agregación de las parcelas en una única parcela



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CAYUELA				
CLASE	Normalización			Nº ÁMBITO
ORDENACION DETALLADA	SI	NÚCLEO		AA-N.05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	670	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	Según ordenanza R-1	1153326VL3415S 1153305VL3415S 1153317VL3415S 1153304VL3415S	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	3		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	44,78		
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE			
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU - 1	510
ESPACIOS LIBRES (m2)			
EQUIPAMIENTOS (m2)		RU - 2	
VÍAS PÚBLICAS (m2)	160		

OBSERVACIONES
Proyecto de Normalización para la consolidación y cesión del vial existente



ANEXO II: FICHAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAFRÍA					
NOMBRE				Nº SECTOR	ED-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	9.526		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	3.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	21,00	Nº VIVIENDAS	MAX.	20
	MIN.	10,50		MIN.	10
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)				2	
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)			SUP. SG ADSCRITOS (m2)		
PARCELAS CATASTRALES					
REFERENCIA CATASTRAL	SUP (m²)	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. (m²)		
40163A002005950000IK	2.053	40163A002006060000IH	1.086		
40163A002006040000IZ	2.848	40163A002005960000IR	555		
40163A002006050000IU	467	40163A002005970000ID	443		
40163A002006030000IS	442	40163A002006020000IE	817		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>La ordenación detallada deberá resolver la conexión viaria entre la Calle los Cristos, la carretera de acceso a Navafría y el camino que hace de límite Este al sector. Dado el trazado en el extremo Oeste del sector de la <i>Colada de Navafría a Gallegos</i>, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en la Sección 1º del Capítulo II del RDL 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos. Justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Estudio Ambiental Estratégico de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>En aplicación de lo contenido en los artículos 105 y 106 del RUCyL, se posibilita que las superficies reservadas para espacios libres públicos se destinen a equipamiento público si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente o a otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados, así como que las reservas de equipamiento público, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas, o bien cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.</p>

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (orientativo)				
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)	2.858
SISTEMAS LOCALES				
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	286
PLAZAS DE APARCAMIENTO	29	EQUIPAMIENTOS (m2)	286	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAFRÍA

NOMBRE				Nº SECTOR	ED-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO

