

TITULO I. NATURALEZA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	9
CAPITULO 1.1. NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE.	10
1.1.1. NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS N.U.M.	10
1.1.2. CONCEPTOS PRINCIPALES	10
1.1.3. AMBITO	11
1.1.4. DOCUMENTACION DE LAS N.U.M.	11
1.1.5. INTERPRETACION.	11
CAPITULO 1.2. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	
12	
1.2.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA	12
1.2.2. CONDICIONES DE LA LICENCIA URBANISTICA.....	13
1.2.3. CLASES DE OBRAS.	13
1.2.3.1. OBRAS MENORES.	14
1.2.3.2. OBRAS MAYORES.	14
1.2.4. CLASES DE LICENCIA URBANISTICA.....	15
1.2.4.1. LICENCIA DE PARCELACIÓN.....	15
1.2.4.2. LICENCIA DE OBRA MENOR.....	15
1.2.4.3. LICENCIA DE OBRA MAYOR.....	16
1.2.4.4. LICENCIA AMBIENTAL.....	17
1.2.4.5. LICENCIA DE APERTURA DE INDUSTRIAS Y	
ESTABLECIMIENTOS.....	18
1.2.4.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.	19
1.2.5. INFORMACION URBANISTICA.	20
1.2.5.1. CONSULTA URBANÍSTICA.	20
1.2.5.2. CÉDULA URBANÍSTICA.	20
1.2.5.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	20
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL	DEL
PLANEAMIENTO.....	22
CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.....	23
2.1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.	23
2.1.2. SUELO URBANO.	23
2.1.3. SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	24
2.1.4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	24
2.1.5. SUELO URBANIZABLE.....	25
2.1.6. SUELO RUSTICO.	26
- SUELO RÚSTICO COMÚN.....	26
- SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO	26
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.....	26
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.....	26
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	28
-SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL	29
CAPITULO 2.2. GESTION DEL SUELO URBANO.....	31

2.2.1.	CONDICION GENERAL PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.	
	31	
2.2.1.1.	GARANTÍAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	31
2.2.1.2.	GARANTÍAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	32
2.2.1.3.	GARANTÍAS EN SUELO URBANIZABLE	33
2.2.2.	SEGREGACION DE PARCELAS.....	33
2.2.3.	ESTUDIOS DE DETALLE.....	34
2.2.4.	ESTUDIOS DETALLE NUCLEOS DISEMINADOS	35
2.2.5.	PROYECTOS DE NORMALIZACION.....	37
2.2.6.	PROYECTOS DE ACTUACION.....	37
2.2.7.	CESIONES	38
2.2.8.	DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO...	38
2.2.9.	RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.	38
CAPITULO 2.3. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.....		39
2.3.1.	CONDICIONES GENERALES DE GESTION.....	39
2.3.2.	PLANES PARCIALES.....	39
2.3.3.	SISTEMA DE ACTUACION.....	39
2.3.4.	PROYECTOS DE ACTUACION.....	40
2.3.5.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	40
CAPITULO 2.4. GESTION DE SUELO RUSTICO.....		41
2.4.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	41
2.4.2.	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	41
2.4.3.	REGIMEN GENERAL.....	42
–	USOS PERMITIDOS.....	42
–	USOS AUTORIZABLES.....	42
–	USOS PROHIBIDOS.....	42
2.4.4.	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO. SEGREGACIONES.	43
2.4.5.	REGIMEN USOS SUELO RUSTICO COMUN.....	43
2.4.5.1.	USOS PERMITIDOS.....	43
2.4.5.2.	USOS AUTORIZABLES.....	44
2.4.5.3.	USOS PROHIBIDOS.....	44
2.4.6.	REGIMEN DE SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL.....	44
2.4.6.1.	USOS PERMITIDOS.....	44
2.4.6.2.	USOS AUTORIZABLES.....	45
2.4.6.3.	USOS PROHIBIDOS.....	45
2.4.7.	REGIMEN DE SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL.	
	45	
2.4.7.1.	USOS AUTORIZABLES.....	45
2.4.7.2.	USOS PROHIBIDOS.....	46
2.4.8.	REGIMEN DE SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y CULTURAL.....	46
2.4.8.1.	USOS AUTORIZABLES.....	46
2.4.8.2.	USOS PROHIBIDOS.....	47

2.4.9.	TRAMITACION DE LAS AUTORIZACIONES DE USO...	47
TITULO III. ORDENACION DE USOS.		48
CAPITULO 3.1. NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE		
3.1.1.	REGLAMENTACIÓN DE USOS Y DEFINICIÓN.	49
3.1.2.	CLASES DE USOS. DEFINICION.	49
3.1.2.1.	USOS BÁSICOS.	49
3.1.2.2.	USOS PORMENORIZADOS	50
3.1.2.3.	USOS GLOBALES	50
3.1.3.	USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.	50
3.1.4.	USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.	50
3.1.5.	USOS Y EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	51
3.1.6.	USOS FUERA DE ORDENACIÓN	51
3.1.7.	EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACION GENERAL	52
CAPITULO 3.2. USOS BÁSICOS.		
3.2.1.	DEFINICION DE USO BASICO.	53
3.2.2.	RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.	53
3.2.2.1.	VIVIENDA UNIFAMILIAR.	53
3.2.2.2.	VIVIENDA PLURIFAMILIAR.	53
3.2.2.3.	VIVIENDA VINCULADA.	53
3.2.2.4.	VIVIENDA COLECTIVA.	53
3.2.2.5.	LOCAL COMERCIAL.	54
3.2.2.6.	OFICINA.	54
3.2.2.7.	HOSPEDAJE.	54
3.2.2.8.	ESPECTÁCULO Y REUNIÓN.	55
3.2.2.9.	HOSTELERÍA.	56
3.2.2.10.	TALLERES.	56
3.2.2.11.	ALMACENES.	56
3.2.2.12.	INDUSTRIA.	57
3.2.2.13.	GARAJE, ESTACIONAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.	58
3.2.2.14.	EQUIPAMIENTO	58
3.2.2.15.	PARQUES Y JARDINES.	59
3.2.2.16.	RECREO Y EXPANSIÓN.	59
3.2.2.17.	VIARIO Y COMUNICACIÓN.	59
3.2.2.18.	USOS ESPECIALES.	59
3.2.3.	COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.	59
CAPITULO 3.3. USOS PORMENORIZADOS.		
3.3.1.	DEFINICION DE USO PORMENORIZADO.	61
3.3.2.	RELACION DE USOS PORMENORIZADOS.	61
3.3.2.1.	VIVIENDA UNIFAMILIAR. (VU).	61
3.3.2.2.	VIVIENDA PLURIFAMILIAR (VP).	61
3.3.2.3.	INDUSTRIA (I)	62
3.3.2.4.	DOTACIONAL PUBLICO (DO)	62

3.3.2.5.	USO ESPECIAL (UE)	62
3.3.2.6.	ESPACIOS LIBRES.....	62
CAPITULO 3.4. USOS GLOBALES.....		63
3.4.1.	DEFINICION Y RELACION DE USOS GLOBALES.	63
3.4.2.	CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES	63
3.4.2.1.	RESIDENCIAL.....	63
3.4.2.2.	INDUSTRIAL (I).....	63
3.4.2.3.	MIXTO	64
CAPITULO 3.5. CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS		65
3.5.1.	CONDICIONES DEL USO VIVIENDA.....	65
3.5.1.1.	CONDICIONES EXTERIORES.	65
3.5.1.2.	CONDICIONES INTERIORES.....	65
3.5.1.3.	ALTURAS.....	66
3.5.1.4.	INSTALACIONES.....	66
3.5.1.5.	REFORMAS	67
3.5.2.	CONDICIONES DEL USO LOCAL COMERCIAL.....	67
3.5.2.1.	CONDICIONES INTERIORES.....	68
3.5.3.	CONDICIONES DEL USO OFICINAS.....	68
3.5.3.1.	POSICIÓN.....	68
3.5.3.2.	CONDICIONES INTERIORES.....	69
3.5.4.	CONDICIONES DEL USO ESPECTACULO, REUNION Y HOSTELERÍA.....	69
3.5.5.	CONDICIONES DEL USO TALLER, ALMACEN Y/O INDUSTRIA. 69	
3.5.6.	CONDICIONES DEL USO GARAJE Y APARCAMIENTO.70	
3.5.7.	CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL PUBLICO Y DEPORTIVO.....	70
TITULO IV.CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.		72
CAPITULO 4.1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS.....		73
4.1.1.	DEFINICIÓN Y ÁMBITO	73
4.1.2.	CONCEPTOS	73
4.1.2.1.	ALERO.....	73
4.1.2.2.	ALINEACIÓN ACTUAL.....	73
4.1.2.3.	ALINEACIÓN OFICIAL.....	73
4.1.2.4.	ALTURA DE EDIFICACIÓN.....	74
4.1.2.5.	ALTURA DE CORNISA	74
4.1.2.6.	ALTURA LIBRE DE PISO.....	74
4.1.2.7.	ALTURA MÁXIMA	74
4.1.2.8.	ANCHO DE CALLE	75
4.1.2.9.	PARCELA EDIFICABLE.....	75
4.1.2.10.	PARCELA MÍNIMA.....	75
4.1.2.11.	FRENTE DE PARCELAS.....	75
4.1.2.12.	FONDO EDIFICACIÓN.....	75
4.1.2.13.	OCUPACIÓN PARCELA.....	76

4.1.2.14.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.....	76
4.1.2.15.	EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	76
4.1.2.16.	EDIFICACIÓN ADOSADA	76
4.1.2.17.	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.....	76
4.1.2.18.	EDIFICACIÓN AISLADA.....	76
4.1.2.19.	EDIFICACIÓN EN HILERA.....	76
4.1.2.20.	ESPACIO LIBRE DE PARCELA.....	76
4.1.2.21.	ESPACIO LIBRE EXTERIOR ACCESIBLE DE PARCELA.....	77
4.1.2.22.	SUPERFICIE EDIFICABLE.	77
4.1.2.23.	RETRANQUEO PARCELA.....	77
4.1.2.24.	RETRANQUEO EDIFICACIÓN.	77
4.1.2.25.	SALIENTES Y VUELOS.....	78
4.1.2.26.	SUPERFICIE	78
4.1.2.27.	PLANTA BAJA.....	79
4.1.2.28.	PLANTA SEMISÓTANO.....	79
4.1.2.29.	PLANTA SÓTANO.....	79
4.1.2.30.	PLANTA BAJOCUBIERTA	79
4.1.2.31.	PLANTA DE ÁTICO.....	79
4.1.2.32.	PLANTAS DE PISO.....	80
4.1.2.33.	PATIOS.....	80
CAPITULO 4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....		81
4.2.1.	ADECUACIÓN AL ENTORNO URBANO.	81
4.2.2.	UNIDAD COMPOSITIVA DE LAS CONSTRUCCIONES.....	81
4.2.3.	OBRAS DE ADECUACION Y/O REFORMA.	81
4.2.4.	CERRAMIENTOS.....	81
4.2.5.	CUBIERTAS.	82
4.2.6.	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.....	82
4.2.7.	CONDICIONES DE LA PARCELA.	82
4.2.8.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	83
4.2.8.1.	SÓLIDO CAPAZ.	83
4.2.8.2.	ÁREA DE MOVIMIENTO.....	83
4.2.8.3.	ALTURA MÁXIMA.	83
4.2.8.4.	GÁLIBO DE CUBIERTA.....	84
4.2.9.	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	84
4.2.9.1.	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE.....	84
4.2.9.2.	DETERMINACIÓN DE LA MÁXIMA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE.	85
4.2.9.3.	CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.	85
4.2.10.	CONDICIONES GENERALES.....	86
4.2.10.1.	ACCESOS. ESPACIO EXTERIOR ACCESIBLE.....	86
4.2.10.2.	PORTALES.....	86
4.2.10.3.	CIERRES DE LA PARCELA.....	86
4.2.10.4.	PATIOS.....	87
4.2.10.5.	VUELOS Y ALEROS.....	88

4.2.10.6.	BUHARDILLAS O TRONERAS	88
4.2.11.	CONDICIONES HIGIENICAS.....	89
4.2.11.1.	SALIDAS DE HUMOS.....	89
4.2.11.2.	BAÑOS Y ASEOS	90
4.2.11.3.	COCINAS	90
4.2.11.4.	BAJANTES	90
4.2.12.	CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	90
4.2.13.	CONDICIONES ESTETICAS.....	91
4.2.13.1.	MATERIALES DE FACHADA.....	91
4.2.13.2.	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.....	91
4.2.13.3.	MEDIANERAS VISTAS.....	92
CAPITULO 4.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		93
4.3.1.	CONDICIONES GENERALES.....	93
4.3.2.	RED VIARIA URBANA.....	93
4.3.3.	RED VIARIA RURAL.....	94
4.3.4.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	95
4.3.5.	ALUMBRADO PUBLICO.....	95
4.3.6.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	95
4.3.7.	RED DE SANEAMIENTO.....	96

TITULO V. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN..... 98

CAPITULO 5.1. CONDICIONES ESPECIFICAS DE ORDENACIÓN		99
5.1.1.	PRINCIPIOS GENERALES.....	99
5.1.2.	DIVISIÓN EN NORMAS ZONALES.....	99
5.1.3.	ORDENACIÓN DE USOS.....	100
5.1.4.	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. (VAI)	100
5.1.4.1.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	100
5.1.4.2.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	100
5.1.4.3.	CONDICIONES DE USO.....	101
5.1.4.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	101
5.1.5.	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAA)	101
5.1.5.1.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	101
5.1.5.2.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	101
5.1.5.3.	CONDICIONES DE USO.....	102
5.1.5.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	102
5.1.6.	EDIFICACIÓN TRADICIONAL (E.T.).....	102
5.1.6.1.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	102
5.1.6.2.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	102
5.1.6.3.	CONDICIONES DE USO.....	103
5.1.6.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	103
5.1.7.	INDUSTRIA Y ALMACENES. (IA)	104
5.1.7.1.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	104
5.1.7.2.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	104
5.1.7.3.	CONDICIONES DE USO.....	105
5.1.7.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	105

5.1.8.	DOTACIONAL. (DO).....	105
5.1.8.1.	TIPOLOGÍA.	105
5.1.8.2.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	105
5.1.8.3.	CONDICIONES DE USO.....	106
5.1.8.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	106
5.1.9.	ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (GRAFIADA CON ZV)	106
5.1.9.1.	DEFINICIÓN.....	106
CAPITULO 5.2. REGULACION DEL SUELO RUSTICO.....		108
5.2.1.	RÉGIMEN GENERAL.....	108
5.2.2.	NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	109
5.2.3.	PARCELACIONES URBANÍSTICAS.....	110
5.2.4.	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.....	110
5.2.5.	INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.	111
5.2.6.	CARTELES PUBLICITARIOS.....	111
5.2.7.	CONDICIONES ESTÉTICAS (PROTECCIÓN DEL PAISAJE)	112
5.2.8.	NORMATIVA YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.....	112
5.2.9.	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....	114
5.2.10.	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	115
5.2.11.	SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN.....	115
5.2.11.1.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.....	116
5.2.11.2.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	117
5.2.11.3.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL....	118
5.2.12.	SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO	118
5.2.13.	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	118
5.2.14.	SUELO RÚSTICO COMÚN.....	119
5.2.15.	USOS ORDINARIOS.....	119
5.2.16.	USOS EXCEPCIONALES.....	119
5.2.17.	RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	121
5.2.18.	REGULACIÓN USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS	121
5.2.19.	CONDICIONES DE PARCELA.....	123
5.2.19.1.	PARCELA MÍNIMA	123
5.2.19.2.	CUMPLIMIENTO DE PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGREGACIÓN	123
5.2.20.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	124
5.2.20.1.	ALTURA.....	124
5.2.20.2.	UBICACIÓN EN LA PARCELA. RETRANQUEOS	124
5.2.20.3.	EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA	125
5.2.20.4.	MATERIALES Y COLORES	126
5.2.20.5.	CERRAMIENTO DE FINCAS	126
5.2.20.6.	COBERTIZOS Y CASSETAS DE APEROS.....	126
CAPITULO 5.3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....		128

5.3.1.	DEFINICION Y DELIMITACION	128
5.3.2.	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.	128
5.3.3.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.	129
5.3.4.	REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD.	129
5.3.5.	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.	129

TITULO I. NATURALEZA URBANÍSTICO.	Y	RÉGIMEN
--	----------	----------------

CAPITULO 1.1. NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE.

1.1.1. NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS N.U.M.

El Ayuntamiento de La Pedraja de Portillo en ejercicio de su competencia y de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, 4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, ha procedido a la redacción de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que se desarrollan a nivel de Avance para su tramitación reglamentaria según establecen los Art. 50 a 54 de la citada Ley y correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las Normas Urbanísticas Municipales como instrumento de planeamiento general para la ordenación de la totalidad del término municipal, vienen impuesta por el Art. 33 2.b. de la reseñada Ley.

1.1.2. CONCEPTOS PRINCIPALES

A partir de ahora y con el objeto de evitar reiteraciones en las definiciones, se establece la siguiente simplificación en los diferentes conceptos aplicables en el presente documento.

Normas Urbanísticas Municipales	N.U.M.
Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	L.U.C.Y.L.
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	R.U.C.Y.L.
Ley 6/1998 de Régimen del suelo y Valoraciones	L.R.S.V.
Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio.	L.O.T.C.L.
Plan Parcial de Ordenación	P.P.
Suelo Urbano	S.U.
Suelo Urbano Consolidado	S.U.C.
Suelo Urbano no Consolidado	S.U.N.C.
Suelo Urbanizable	S.URB.
Suelo Rústico	S.R.
Suelo Rústico Común	S.R.C
Suelo Rústico con Protección	S.R.P.
- de Infraestructuras	S.R.P.I
- Natural	S.R.P.N
- Cultural	S.R.P.C

1.1.3. AMBITO

El documento que constituye las presentes N.U.M. ordena la totalidad del término municipal de La Pedraja de Portillo.

1.1.4. DOCUMENTACION DE LAS N.U.M.

Las N.U.M. de La Pedraja de Portillo esta integrada por la siguiente documentación:

- Memoria de información y justificativa
- Memoria vinculante
- Informe Ambiental
- Normas Urbanísticas
- Documentación gráfica
 - Planos de información
 - Planos de ordenación
 - Fichas gráficas de Sectores en S.U.N.C. y S. URB.
- Estudio de Avenidas
- Informe Arqueológico.

1.1.5. INTERPRETACION.

En aquellos casos de imprecisión en las determinaciones de las Normas o si existiesen contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación que más se ajuste al lógico desarrollo urbano dentro del ámbito en que se encuentra, y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.

En todo caso, la interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento de La Pedraja de Portillo, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

CAPITULO 1.2. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

1.2.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA

Estarán sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de edificación y usos del suelo establecidos en el artº. 97.1 de la L.U.C.Y.L.

También estará sometidos a licencia aquellos actos de usos del Suelo que impliquen transformación de las características naturales, superficiales o no, del terreno tales como trazado y apertura de caminos extracción de áridos, etc., Esta obligatoriedad no quedará derogada por el hecho que sea exigible sobre el acto que se trate otra autorización, licencia ó concesión de cualquier otra Administración.

Los citados actos establecidos en la L.U.C.Y.L. son los siguientes:

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

Por otra parte no requerirán de licencia urbanística los siguientes actos (según art. 67.2 L.U.C.Y.L.)

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

1.2.2. CONDICIONES DE LA LICENCIA URBANISTICA.

Las licencias urbanísticas que se otorguen tendrán carácter reglado con sujeción a las determinaciones de la L.R.S.V. del TITULO IV de la L.U.C.Y.L. y las presentes N.U.M. y del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las posibles vulneraciones de las disposiciones legales y del contenido de las N.U.M. no podrán ser justificados en el silencio o insuficiencia del contenido de las licencias urbanísticas. En cualquier caso, el promotor ó técnico competente de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente, en petición de información complementaria que deberá ser facilitado en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán contar en documento que se incorporará a la notificación de la licencia urbanística.

La licencia urbanística podrá ser concedida en parcelas clasificadas como Suelo urbano consolidado, aunque no reúnan las condiciones de solar, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con relación a la ejecución simultánea de la urbanización y edificación y previa presentación de las garantías que se determinen por el Ayuntamiento.

También se podrá conceder licencia de obras para edificación y urbanización simultánea en los Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables siempre que se reúnan las condiciones que se señalan en estas normas y con la presentación de las garantías correspondientes.

1.2.3. CLASES DE OBRAS.

En función del carácter e importancia de la obra sobre la que se solicita licencia urbanística se establecen los siguientes conceptos:

1.2.3.1. OBRAS MENORES.

Se consideran obras menores aquellas de escasa entidad constructiva y económica y simplicidad en relación con el conjunto de la edificación y que no supongan alteración de volumen o la edificabilidad existente, modificación del uso ni de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, sin afectar al diseño exterior, estructura o cimentación ó a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o local.

Se incluyen en este concepto, las obras de mantenimiento y conservación de los edificios, remodelaciones interiores de vivienda sin afectar a elementos comunes, sustituciones de carpintería exterior, reforma de huecos exteriores sin afectar a la estructura, reparaciones en cubiertas y fachadas, nuevas distribuciones interiores, sustituciones de revestimientos, etc.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, cierres de muros de fábrica, intervenciones de cualquier tipo en edificios o elementos declarados bienes de interés cultural, movimientos declarados bienes de interés cultural, movimientos de tierras importantes ó la tala masiva de arbolado.

Estas obras menores no precisan de la intervención de técnico facultativo competente ni de la redacción del correspondiente proyecto Técnico.

1.2.3.2. OBRAS MAYORES.

Se consideran obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto anterior.

Para su autorización será preceptiva la intervención de técnico o técnicos competentes, de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación o norma que la sustituya.

1.2.4. CLASES DE LICENCIA URBANISTICA

1.2.4.1. LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Se entiende por parcelación la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación, agrupación o reparcelación propiamente dicha.

Será obligatoria la solicitud de la Licencia de Parcelación en todos los tipos de suelo, incluido en Suelo Rústico, tenga fines urbanísticos o no, según establece el Art. 97.1.f de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

La solicitud de licencia de reparcelación deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto por estas Normas y demás legislación aplicable.
- Plano de estado actual del terreno.
- Plano de la reparcelación propuesta.
- Certificación catastral, descriptiva y gráfica.

1.2.4.2. LICENCIA DE OBRA MENOR

La solicitud de obras menores se hará a través de escrito presentado al Ayuntamiento en que se describirá pormenorizadamente el alcance de la actuación solicitada.

Junto con la solicitud se presentará copia autenticada o presupuesto real de la empresa o empresas que se van a hacer cargo de los trabajos. En el supuesto de que el promotor no vaya a subcontratar los trabajos deberá presentar una valoración estimativa de los mismos acorde con una posible subcontratación. Esta valoración será revisada por el Ayuntamiento y podrá ser considerada inadecuada, en su caso, proponiéndose una nueva.

En determinados casos y de acuerdo con las características de las obras el Ayuntamiento podrá exigir la documentación complementaria que considera necesaria.

La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de Licencia.
- Croquis o memoria descriptiva de las obras a realizar.
- Presupuesto de las obras.

1.2.4.3. LICENCIA DE OBRA MAYOR.

Junto a la solicitud de obra mayor se acompañará Proyecto Técnico firmado por técnico competente según la legislación vigente, visado por el correspondiente Colegio Oficial Profesional. Se presentarán, como mínimo, dos ejemplares completos en los que se justificará el cumplimiento de la normativa urbanística ó sectorial, así como se incluirá datos para la identificación urbanística, situación y referencia a los planos de estas N.U.M.

Una vez concedida la licencia urbanística se deberá aportar el Proyecto de Ejecución, si anteriormente se presentó Proyecto Básico, junto con la Hoja de Dirección de obra en la que figuren los técnicos competentes responsables de la misma.

No se podrán iniciar las obras sin la previa presentación y aprobación del Proyecto de Ejecución correspondientes.

La titularidad de las licencias urbanísticas estarán obligados a comunicar al Ayuntamiento del comienzo de la obra.

Con la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse sobre la vía pública. Esta garantía será igual al 100% del coste previsto para los mismos en el correspondiente Proyecto de Ejecución o, en su defecto, el 1% del Presupuesto de Ejecución Material.

La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de Licencia.
 - Proyecto de Ejecución de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
 - Justificación expresa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad recogidas en las presentes Normas, así como de las recogidas en la normativa sectorial que fuese de aplicación.
-

- Compromiso de Dirección de Obra y Compromiso de Inspección de Obra –en su caso- firmado por los Técnicos competentes al efecto y visada por los respectivos Colegios Profesionales; según el tipo de obra de que se trate y de acuerdo con lo que establece la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.
- Estudio de Seguridad y Salud, ordinario o básico, según proceda, firmado técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Cualquier otra documentación que, en aplicación de la legislación vigente, sea necesaria previa al inicio de la obra (Proyecto de Telecomunicaciones,...)

En los casos en los que, por estar así determinado en la legislación vigente y en las presentes Normas, sea precisa, de manera previa, la urbanización de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en este documento, el Proyecto de Ejecución deberá incorporar un Anexo específico al respecto, en el que se detallen las obras a realizar, materiales, etc. Asimismo, se incluirá en dicho proyecto el compromiso suscrito por el promotor del mismo de la urbanización y de la cesión de los terrenos.

Si, en cualquier parte del término municipal, en el curso de alguna obra, se produjera el hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, se paralizará inmediatamente la actividad, dando cuenta al Servicio Territorial de Cultura, que indicará el procedimiento a seguir de acuerdo con el art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1.2.4.4. LICENCIA AMBIENTAL

Su concesión se regulara por la Ley 11/2203 de Prevención Ambiental o aquella que la sustituya.

Deberán incluir en la solicitud de licencia de apertura, los datos precisos que definir el tipo de actividad, grado de peligrosidad, potencias requeridas, etc. Con el fin de ser informadas por Comisión de Prevención Ambiental, en su caso, o por la Administración municipal.

Se acompañará un proyecto técnico que defina las condiciones y parámetros necesarios para valorar la actividad.

En todo caso su resolución será previa a la Licencia de Obras correspondiente y en caso de ser denegatoria ésta última también lo será. Si la licencia ambiental fuera favorable se resolverá conjuntamente con la Licencia de Obras correspondiente.

Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria descriptiva de la actividad que se pretende desarrollar.
- Plano de situación de la instalación o actividad propuesta, referido al plano de Normas Urbanísticas
- Plano del local en el cual se pretende instalar la actividad, si éste fuera existente.
- Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
- Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento: NAC-CPI 96, NBE-CT, NBE-CA., etc.

1.2.4.5. LICENCIA DE APERTURA DE INDUSTRIAS Y ESTABLECIMIENTOS.

El comienzo de las actividades señaladas en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas o en cualquier otra normativa aplicable, estará condicionado a la obtención de la licencia y a la posterior comprobación de la instalación por parte de los servicios técnicos municipales.

A tal efecto una vez finalizadas las obras o instalaciones correspondientes se solicitará la correspondiente Licencia de Apertura previamente al inicio de la actividad.

Junto con la solicitud se presentará Certificado Final de Obra, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente en el cual se certifique que la obra ejecutada se ajusta al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia concedida.

La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada Ley y sus Reglamentos.

La solicitud de licencia de apertura deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia o Solicitud.
- Certificado final de la obra, firmado por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
- Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
- Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.

1.2.4.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

Una vez finalizada la obra mayor el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación para lo cual aportará al Ayuntamiento certificación final de obra expedido por los técnicos directores de la obra, visado por el Colegio profesional correspondiente.

Para su concesión el Ayuntamiento comprobará la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado, así como que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso hayan sido ejecutadas correctamente.

Ninguno de los servicios urbanísticos (agua, electricidad, teléfono, etc) podrán obtenerse sin la previa concesión de la licencia de primera ocupación. En este sentido las compañías suministradoras exigirán este documento previamente a la contratación de concesión del servicio.

La solicitud de licencia de primera ocupación deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia o Solicitud.
 - Certificado final de la obra, firmado por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
 - Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
-

- Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.

1.2.5. INFORMACION URBANISTICA.

1.2.5.1. CONSULTA URBANÍSTICA.

Todo particular podrá realizar una *Consulta Urbanística* sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector; debiendo el Ayuntamiento contestar por escrito en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud.

La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.

En la contestación se deberá hacer referencia al tipo y categoría del suelo, usos e intensidades y demás condiciones urbanísticas relevantes.

1.2.5.2. CÉDULA URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento podrá crear, a través de la correspondiente Ordenanza un documento, denominado *Cédula urbanística*, mediante el que se acrediten todos los extremos a que se hace referencia en el punto anterior. Contendrá los extremos señalados en el artículo 168.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

1.2.5.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Todo aquel propietario que enajene terrenos no edificables según el planeamiento o edificios o instalaciones de cualquier tipo que estuviera fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de venta.

Igualmente en la enajenación de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular se deberá hacer constar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y las cláusulas o cargas que afecten a dicha parcela.

En aquellas enajenaciones que afecten a terrenos en proceso de urbanización se deberá hacer constar los compromisos que el propietario hubiese asumido referente a la misma y cuyo cumplimiento estuviese pendiente.

**TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL
SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**

CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

2.1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Las presentes N.U.M. clasifican la totalidad del ámbito del término municipal de La Pedraja de Portillo en las siguientes clases de suelo, de acuerdo con el Art. 10 de la L.U.C.Y.L.

- | | |
|---------------------|--------|
| ▪ Suelo Urbano | S.U. |
| ▪ Suelo Urbanizable | S.URB. |
| ▪ Suelo Rústico | S.R. |

La citada clasificación se refleja gráficamente en el plano nº. P.O.02.

2.1.2. SUELO URBANO.

Constituyen este suelo, de acuerdo con el Art. 11 de la L.U.C.Y.L., los terrenos que formando parte de un núcleo urbano cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Suelo Urbano considerado como tal siguiendo el criterio de la **CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**, lo cual requiere que concurren los cuatro servicios de infraestructuras básicos, con la precisión de que debe existir un enlace con la malla urbana preexistente. Los servicios habrán de ser adecuados a las edificaciones destinatarias de los mismos.
- Siguiendo el criterio de la **CONSOLIDACIÓN POR LA EDIFICACIÓN**, se requiere la ocupación de los terrenos por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma (es decir, sin incluir en estos espacios los terrenos destinados a zonas verdes, viario público, etc.).
- El último supuesto de Suelo Urbano es el de los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico, que alude a los terrenos clasificados como urbanizables, que tras ejecutar el planeamiento de desarrollo, llegan a adquirir la condición de Suelo Urbano, al haberse dotado de los pertinentes servicios básicos de infraestructuras.

El Suelo Urbano que aparece reflejado en el plano anteriormente citado se diferencia en las siguientes categorías.

Suelo Urbano Consolidado S.U.C.
Suelo Urbano No Consolidado S.U.N.C.

2.1.3. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Constituido por los solares y demás terrenos dentro de estas dos situaciones:

- Aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones que se desarrollan más adelante (Art. 22 L.U.C.Y.L.).
- Terrenos que necesitan para su desarrollo de una previa normalización entre fincas, agrupados en Ámbitos de Normalización.

En este caso las actuaciones a desarrollar son las de normalización, urbanización, de fincas y posterior legalización de situaciones no consolidadas urbanísticamente.

Todas estas áreas se incluyen en el S.U.C. dado que la intensidad de la actuación y lo irrelevante de las plusvalías que se generen no justifica la equidistribución.

2.1.4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Constituido por el resto del suelo que integra el ámbito del Suelo Urbano, no incluido en la categoría anterior.

El S.U.N.C. se agrupará en ámbitos denominados Sectores y estarán constituidos por suelos deficientemente urbanizados, que sin que la ordenación prevista sea sustancialmente diferente a la existente, deben ser objeto de equidistribución entre los afectados.

Se desarrollarán mediante el instrumento de desarrollo del Estudio de Detalle, pudiendo simultanearse la ejecución de la edificación y la urbanización con las correspondientes garantías (Art. 40 R.G.U.).

La gestión del S.U.N.C. será mediante **ACTUACIONES INTEGRADAS** sobre el ámbito de las Unidades de Actuación que coinciden con los Sectores, que se desarrollarán en todos los casos por el sistema de compensación.

Cada Sector se remite en estas Normas a la redacción de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada de las mismas, concretando los parámetros urbanísticos, ordenación prevista y apertura de viales.

Los propietarios de S.U.N.C. estarán obligados a efectuar la cesión de dotaciones locales, viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, así como a costear y en su caso ejecutar la urbanización. Deberán así mismo a proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con carácter previo al ejercicio de su derecho a edificar.

El aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del Sector.

2.1.5. SUELO URBANIZABLE.

Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable S.URB., los terrenos que no puedan ser considerados como Suelo Urbano (en cualquiera de sus categorías) ó Suelo Rústico (Art. 13 de la L.U.C.Y.L.).

Las presentes N.U.M. contemplan dentro de esta clasificación Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (S.URB.), constituidos por una Unidad de Actuación, en cada caso, cuya gestión se realizará mediante **ACTUACIONES INTEGRADAS** previa aprobación del **PLAN PARCIAL** correspondiente que establezca la ordenación detallada de cada sector.

Una vez comprobada la capacidad del Suelo Urbano previsto para responder suficientemente a la demanda de vivienda de primera residencia establecida para los próximos años, la delimitación del Suelo Urbanizable se concreta en Sectores de uso y gestión muy diferenciados.

Los Sectores delimitados serán objeto de ordenación detallada mediante un Plan Parcial de Ordenación como instrumento de planeamiento de desarrollo.

2.1.6. SUELO RUSTICO.

Tendrán la consideración de Suelo Rústico S.R. aquellos terrenos que deban ser preservados de su urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Art. 15 de la L.U.C.Y.L. y Art. 9 de la L.R.S.V.

Las presentes N.U.M. contemplan las siguientes categorías de S.R.

- **SUELO RÚSTICO COMÚN.** Constituido por el resto de terrenos de S.R., en los que no existen circunstancias específicas que impongan su posible utilización, ni exigen de medidas de protección excepcionales.

Comprende la mayor parte del terreno situado al Este de la CN-601, ocupado fundamentalmente por usos agropecuarios, así como espacios residuales al Oeste del mencionado vial.

- **SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.** Constituido por la zona delimitada entre el casco urbano, a ambos lados de la CN-601, la VA-402 y el límite Sur del término municipal, con el objetivo de preservar su situación actual como pasillo de transición entre el casco y las áreas tradicionales de esparcimiento de la población, como son la ribera del río Cega y las zonas de pinares.

Esta zona alberga los usos de ocio y esparcimiento tradicionales de la población del municipio debiendo protegerse dicho espacio frente a la presión urbanizadora situada en el entorno de la N-601, tanto por la edificación industrial como por las urbanizaciones ilegales.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL. Se contemplan en esta categoría todos los yacimiento arqueológicos reflejados en el plano y en el correspondiente estudio técnico anexo a este documento.

- **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.** Integrado por los espacios arbolados, especialmente las grandes áreas de pinares al Oeste de la CN-601 y las superficies de pinos aisladas existentes al Este de la citada vía, a excepción de las situadas en área Norte incluidas en el Sector de SURB-1 tal y como permite el Art. 8.4.b de las DOTVAENT.

Se incluyen en esta categoría todas los montes de utilidad pública existentes en el término municipal (NÚMEROS 42, 43, 44 y 45 del

Catálogo), los terrenos incluidos en el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de las 'Riberas del Cega', así como todos los lavajos y bodones reflejados en la documentación gráfica (serie a 1/10.000). Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en éstos terrenos precisará informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Aún no citado expresamente, cualquier terreno de monte, definido como tal en el Art. 5 de la Ley de Montes, tendrá la consideración de Suelo Rústico con Protección Natural, incluidas las posibles reforestaciones de tierras agrícolas que pudieran darse en el futuro en el municipio.

La protección se la otorga la legislación sectorial respectiva: Ley de Montes (Ley 43/2003, de 21 de noviembre); Reglamento de Montes (D. 485/1962, de 22 de febrero); Ley de Conservación de los Espacios Naturales de la Flora y la Fauna Silvestre (Ley 4/1989, de 27 de marzo), Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (Ley 8/1991, de 10 de mayo) y demás legislación concordante.

Tiene especial importancia la zona denominada de 'La Dehesa de La Pedraja' que se protege por su especial valor natural como restos de las importantes dehesas que sirvieron de base a las ganaderías que permitieron el desarrollo de la zona.

Se incluye en esta calificación las franjas de protección del cauce fluvial del río Cega así como todos los arroyos presentes en el término municipal –con sus respectivas franjas de protección-, sujeto a la normativa establecida en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto y Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado en R.D. 849/1986 de 11 de abril; Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León (Ley 6/1992, de 18 de diciembre) y la Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna silvestre (Ley 4/1989, de 27 de marzo).

También se incluyen en esta categoría las vías pecuarias existentes en el término municipal y reflejadas en la documentación gráfica de las Normas, de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo.

En el municipio de La Pedraja de Portillo existían, en principio un total de 10 vías pecuarias cuya descripción y características se encuentran incluidas en los Anexo de este documento.

Sin embargo, en la última concentración parcelaria gran parte de estos trazados fue modificado e, incluso, sustituido por las denominadas 'parcelas de reemplazo', adjudicadas en dichas concentraciones a la Consejería de Medio Ambiente.

El presente documento refleja el trazado y ubicación de aquellas vías pecuarias que, en su totalidad o parcialmente, todavía se encuentran en el mismo. El resto, como se ha comentado, ha sido sustituido por las parcelas de reemplazo y, como señala el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, los caminos de concentración no las substituyen.

- **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.** Constituido por las franjas de protección de la red viaria afectada, líneas aéreas de muy alta tensión, gaseoducto, etc. que se adecuarán en su nivel de protección a la normativa sectorial aplicable, en especial a la siguiente:
 - Ley Estatal de Carreteras 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento aprobado en R.D.1812/1994 de 2 de septiembre.
 - Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León 2/1990 de 16 de marzo.

En concreto, de acuerdo con el Art. 35.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en concordancia con el Art. 25 de la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, se clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras la zona ocupada por la carretera, la zona de dominio público y la zona de servidumbre puesto que son las zonas para las cuales la legislación antedicha exige preservarlas de la urbanización.

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados y a ocupar por el proyecto 33-VA-3340, así como las zonas de dominio público y de servidumbre resultantes de la ejecución de éste.

De acuerdo con dicha Ley 25/1988 de Carreteras del Estado se define la Franja de Afección de la N-601 como la zona situada en los 50 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

Se distinguen, dentro de la franja de afección, los siguientes niveles o grados de protección regulados por la legislación de Carreteras del Estado:

- **Dominio Público.** Terrenos de uso y dominio público pertenecientes al Ministerio de Fomento: la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- **Zona de Servidumbre.** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público ya definida y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medidas desde las citadas aristas.
- **Zona de Afección.** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- **Línea Límite de Edificación.** desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

-SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL. En esta categoría de suelo se incluyen todos aquellos terrenos que presentan formas tradicionales y seculares de ocupación del territorio. El objetivo de la misma es la protección y conservación de dichas formas de transformación del entorno y su defensa frente a nuevos procedimientos transformadores, en general mas agresivos y menos respetuosos con el entorno.

En concreto, en el municipio de La Pedraja de Portillo, los elementos cuyo valor se protege son las antiguas explotaciones agropecuarias como la

Granja Maspalomas (Art. 33.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) o El Cardiel (Art. 33.a del mismo reglamento).

CAPITULO 2.2. GESTION DEL SUELO URBANO.

2.2.1. CONDICION GENERAL PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

La concesión de licencia urbanística en Suelo Urbano podrá estar condicionada a las exigencias de desarrollo de planeamiento o gestión establecidas en estas Normas ó de las que posteriormente pudiera adoptar el Ayuntamiento de acuerdo con las facultades que le otorgue la legislación vigente.

En este sentido la concesión de la licencia municipal puede venir condicionada a una de estas exigencias:

- Imposición de condiciones específicas en el caso de Actuaciones aisladas.
- Redacción y tramitación de un Estudio de Detalle para los Sectores establecidos en el Suelo Urbano No Consolidado.
- Resolución de la reparcelación que permite la equidistribución en el ámbito de los Sectores citados.
- Ejecución de la urbanización de los espacios de viario ó libres cuya cesión exijan las Normas.

No obstante, los propietarios de terrenos en alguna de estas situaciones podrían solicitar licencia urbanística antes de que adquirieran la condición de solar en los casos contemplados en la legislación vigente, estableciéndose las siguientes condiciones:

2.2.1.1. GARANTÍAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

La concesión simultánea de la licencia de edificación con la de urbanización precisará la presentación de un proyecto de urbanización específico que podrá estar incluido en el Proyecto de Ejecución que se presente.

Para la concesión de la licencia será preciso la presentación de una garantía, en cualquiera de las formas permitidas en derecho, del 100% del presupuesto de ejecución de dicho proyecto de urbanización.

En todo caso, se depositará una garantía de urbanización por un importe, al menos, del 1% del Presupuesto de Ejecución Material del proyecto presentado para garantizar la reparación de los daños y desperfectos causados en la urbanización durante la ejecución de los trabajos.

Su devolución exigirá un informe técnico favorable por parte de los servicios municipales.

2.2.1.2. GARANTÍAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Para la concesión de la licencia de obras en terrenos incluidos en sectores de suelo urbano no consolidado previamente a la recepción de las obras de urbanización, se debe comprobar que se producen las siguientes situaciones:

- Se debe haber aprobado definitivamente el Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada de los terrenos, habiéndose publicado convenientemente.
- Se debe haber aprobado definitivamente y de manera firme el correspondiente Proyecto de Actuación que incluya el Proyecto de Urbanización correspondiente, o bien éste último si fuera independiente de aquél.
- Que se hayan iniciado las obras de urbanización correspondientes y que por su nivel de ejecución sea previsible su finalización previa a la de la edificación para la cual se solicita licencia.
- Que se presente garantía por el 100% del coste previsto de las obras en la parte correspondiente a la parcela o parcelas para las cuales se solicita licencia.
- En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:
 - Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.
 - No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.
 - Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

2.2.1.3. GARANTÍAS EN SUELO URBANIZABLE

Para la concesión de la licencia de obras en terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable, previamente a la recepción de las obras de urbanización, se debe comprobar que se producen las siguientes situaciones:

- Se debe haber aprobado definitivamente el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de los terrenos, habiéndose publicado convenientemente.
- Se debe haber aprobado definitivamente y de manera firme el correspondiente Proyecto de Actuación que incluya el Proyecto de Urbanización correspondiente, o bien éste último si fuera independiente de aquél.
- Que se hayan iniciado las obras de urbanización correspondientes y que por su nivel de ejecución sea previsible su finalización previa a la de la edificación para la cual se solicita licencia.
- Que se presente garantía por el 100% del coste previsto de las obras en la parte correspondiente a la parcela o parcelas para las cuales se solicita licencia.
- En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:
 - Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.
 - No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.
 - Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

Todo ello sin perjuicio del derecho al uso provisional regulado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.2. **SEGREGACION DE PARCELAS.**

No se autorizarán segregaciones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a los mínimos establecidos en las diferentes ordenanzas para cada zona.

No se autorizarán proyectos o solicitudes de obra de las cuales se pueda deducir razonablemente que van a dar lugar a parcelaciones inferiores a las condiciones mínimas señaladas en esta normativa. En particular, no se autorizan proyectos que sin proponer la segregación, den lugar a parcelas inferiores a la mínima basándose en el régimen denominado de 'División Horizontal tumbada'.

La concesión de licencia exigirá previamente que la totalidad de la superficie de la parcela presente la misma ordenación de usos y condición de edificación. Por ello cuando existan en una misma parcela diferentes zonas con usos y condiciones de edificabilidad específicos será obligatorio proceder a la segregación en parcelas con condiciones homogéneas.

En el ámbito de los Sectores establecidos en las N.U.M. no se podrán autorizar segregaciones hasta tanto no alcance firmeza legal la reparcelación exigible.

No podrá autorizarse la segregación de las parcelas calificadas como dotacionales salvo que su división tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento una vez que este dé su conformidad.

Se establecen dos excepciones a esta norma general:

- Cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una unidad de ejecución o de un reajuste de alineaciones.
- Cuando se produzca simultáneamente segregación y agrupación a otras fincas, tal que las fincas que finalmente resulten sean de superficie y frente de fachada iguales o mayores que los mínimos establecidos para cada caso.

2.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

Será preceptiva la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle en aquellos Sectores establecidos en el S.U.N.C. por las N.U.M.

Así mismo podrán elaborarse Estudios de Detalle por iniciativa privada o a propuesta del Ayuntamiento cuando se considere oportuno para algunas de las finalidades previstas en el artº. 45.1-a de la L.U.C.Y.L. y correspondientes del reglamento.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada establecida en el artº. 44 de la L.U.C.Y.L. y correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La documentación de los Estudios de Detalle, tendrá el contenido establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.4. ESTUDIOS DETALLE NUCLEOS DISEMINADOS

Deben tener como objetivo la mejora y regularización del espacio rural afectado por la parcelación/urbanización, sin olvidar la mejora y ordenación de la edificación existente y la previsión de posibles actuaciones con carácter puntual sobre el parcelario afectado pero aún no edificado.

- El Estudio de detalle contemplará la posibilidad de construir nuevas viviendas exclusivamente en las parcelas incluidas en el ámbito delimitado y no edificadas, o bien cuando la edificación tenga una manifiesta utilidad pública o interés social y se prevea su necesidad para uso de los residentes.
 - No se permitirán, en ninguna circunstancia, nuevas parcelaciones o divisiones de las parcelas existentes a la aprobación de este documento.
 - No se permitirá más de una vivienda por parcela existente.
 - La tipología de las nuevas construcciones será siempre aislada y los parámetros edificatorios se obtendrán de las construcciones existentes en el entorno inmediato.
 - Se regulará la edificación existente contemplando las posibles obras de ampliación, reforma, cambio de uso, etc. que se pudieran producir en las mismas.
 - El plazo de inicio de la elaboración del Estudio de detalle deberá ser como máximo de cinco (5) años a partir de la aprobación definitiva de la Revisión de las NUM. Si en el plazo fijado no se inicia su redacción el suelo ocupado por la urbanización quedará sometido al régimen de protección establecido para el resto del suelo no urbanizable de su entorno pudiéndose proseguir las
-

acciones en materia de disciplina urbanística que hubiera iniciadas o ser iniciadas las que fuese posible de acuerdo a la legalidad urbanística.

- Una vez aprobado definitivamente el Estudio de detalle y ejecutadas las actuaciones de mejora que el mismo prevea podrá procederse a la concesión de licencias para la legalización de las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones que fije el mismo así como concederse las licencias de edificación que dicho Plan prevea, con las condiciones fijadas en él.
 - El Estudio de detalle deberá analizar pormenorizadamente los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficits, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc. Partiendo de ello deberá hacer un diagnóstico de la problemática detectada y una propuesta de ordenación en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:
 - Fijación de unos criterios de "urbanización blanda", poco impactante sobre el medio y que, por tanto, no acreciente el impacto negativo que ya de por sí misma supone la parcelación/urbanización ilegal (viviendas blandas, terrizos o similar, con drenaje elemental, alumbrado básico, abastecimiento, saneamiento colectivo como solución al problema más peligroso ecológicamente que suponen las fosas sépticas individuales, etc.)
 - Creación dentro del ámbito de la parcelación, de zonas arboladas (choperas, pinares) integradas en el medio.
 - Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para las futuras reformas de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos existentes
 - Creación de perímetros arbolados de pinares, choperas y/o otro tipo de vegetación (por ejemplo ciprés arizónico) que se integre bien y contribuya a la mejora paisajística del área.
 - Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado (mejora de infraestructuras para evitar mayores impactos, realización de plantaciones
-

- arbóreas, etc.) y su equidistribución entre los propietarios incluidos en el Estudio de detalle.
- Para la redacción y aprobación del Estudio de detalle será requisito imprescindible la realización previa de un convenio urbanístico entre los propietarios de la urbanización y el Ayuntamiento en el que se fijarán las condiciones de redacción del Estudio de detalle y sus contenidos de acuerdo a lo anteriormente indicado. Así mismo, en el convenio urbanístico, se fijarán en porcentajes las cargas económicas a que, de forma proporcional al valor de su propiedad, quedarán obligados los propietarios una vez aprobado el Estudio de detalle para sufragar el coste total que el mismo prevea para la mejora del espacio afectado.

2.2.5. PROYECTOS DE NORMALIZACION.

En los ámbitos de Normalización delimitados por las presentes normas será preceptiva la previa redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Normalización correspondiente.

El proyecto tendrá el contenido establecido en el Art. 219 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.6. PROYECTOS DE ACTUACION.

Será preceptiva la redacción de un proyecto de actuación en las unidades de actuación que constituyen los sectores del S.U.N.C. señalados en las Normas y en aquellas que resulten de la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable.

El Proyecto de Actuación tendrá un contenido de acuerdo con lo establecido en el Art. 240 y correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.7. CESIONES

La cesión a título gratuito al Ayuntamiento se llevará a efecto una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle correspondiente si no fuera exigible la reparcelación.

En el caso de los Sectores del S.U.N.C. la cesión se efectuará cuando alcance firmeza la reparcelación o normalización de fincas, según proceda.

En los otros casos, la cesión se hará una vez concedida la oportuna licencia urbanística. La transmisión de la propiedad de estos suelos al Ayuntamiento se hará sin perjuicio de las posibles obras que de acuerdo con los compromisos establecidos, debieran llevarse a efecto en los mismos.

2.2.8. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

En el caso del Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento materializable por el propietario es el aprovechamiento real, resultante de aplicar a la parcela las determinaciones del planeamiento.

En los casos de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el Art. 42.b.2º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es el que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus terrenos el aprovechamiento medio del sector.

2.2.9. RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.

Algunos edificios o elementos de interés cultural, arquitectónico o histórico han sido catalogados por las presentes Normas Urbanísticas, en aplicación del artículo 43.1 apartado c) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, con el objeto de garantizar la conservación de los valores que motivan tal catalogación y, en determinados casos, su recuperación.

A estos efectos el presente Documento, en su Anexo I, titulado CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, recoge tanto los edificios incluidos en dicho catálogo como el régimen de protección a aplicar en cada caso.

CAPITULO 2.3. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

2.3.1. CONDICIONES GENERALES DE GESTION.

Constituye el Suelo Urbanizable los Sectores en los que queda delimitado esta clasificación de Suelo, cuya gestión se efectuará mediante actuaciones integradas.

Las presentes normas determinan, sin perjuicio de posteriores modificaciones, un único ámbito de gestión en cada Sector coincidente con él.

La actuación en Suelo Urbanizable (Delimitado) exige como requisito previo la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que establezca la ordenación detallada de cada uno de los Sectores.

Sin perjuicio de la modificación de las unidades de actuación delimitadas en cada sector el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) deberá abarcar la totalidad del mismo.

2.3.2. PLANES PARCIALES.

El instrumento de desarrollo para los Sectores del S.URB delimitado será el Plan parcial, que ordenará el ámbito del Sector en su totalidad al constituir una sola unidad de actuación.

La documentación que compone el Plan Parcial que se presente al Ayuntamiento tendrá el contenido establecido en el 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada señalado en el Art. 44 de la L.U.C.Y.L. y Art. 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.3. SISTEMA DE ACTUACION.

De acuerdo con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Sistema de Actuación a

desarrollar en cada Unidad de Actuación será el que resulte de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Así estas normas no proponen, ni siquiera a título indicativo, el sistema de gestión a utilizar quedando éste a la aprobación del proyecto de actuación presentado por quién, en cada caso, este habilitado a ello.

2.3.4. PROYECTOS DE ACTUACION.

La actuación integrada que constituye cada uno de los Sectores será objeto del desarrollo de un Proyecto de Actuación que tendrá como fin programar técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada.

El proyecto cumplirá las determinaciones establecidas en los Art. 240 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para su aprobación será preceptiva la aprobación previa del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de los terrenos, sin perjuicio de su elaboración y tramitación simultánea.

2.3.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización podrá estar incluido en el correspondiente proyecto de Actuación o bien aprobarse posteriormente. En este segundo caso el proyecto de actuación deberá contener las bases de la urbanización, determinando al menos:

- a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.
- b) Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.
- c) La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.
- d) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

El proyecto detallará técnica y económicamente las obras de urbanización necesarias para la transformación física de los terrenos, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los afectados.

CAPITULO 2.4. GESTION DE SUELO RUSTICO

2.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Las Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico aquellos terrenos que deben de ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial, aquellos incluidos como tales por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes (DOTVAENT) y aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc. de los descritos en el Art. 15 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y Art. 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Su delimitación viene reflejada en el plano de ordenación O-1 de clasificación y regulación del Suelo Rústico.

2.4.2. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

El Suelo Rústico se divide en tres tipos o categorías:

- Suelo Rústico Común.
- Suelo Rústico con Protección.

El segundo tipo, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, comprende dos categorías que son:

- Suelo Rústico de Protección Natural.
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
- Suelo rústico de Protección Cultural

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica: sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, medio ambiente o legislación sobre ordenación del territorio, etc.

En el supuesto de que una zona quedara afectada por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados, le serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

2.4.3. REGIMEN GENERAL.

Los propietarios de Suelo Rústico en lo que se refiere al uso y conservación deberán destinar los terrenos e inmuebles a los usos no prohibidos por el planeamiento urbanístico o la legislación vigente, así como mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, etc, de acuerdo con su destino.

Deberán además resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios en relación a su uso y cumplir las prescripciones de la normativa sectorial aplicable.

Al mismo tiempo los propietarios de Suelo Rústico deben adaptar las construcciones e instalaciones de nueva planta a las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

En el Suelo Rústico se contemplan para cada categoría una serie de usos.

- **USOS PERMITIDOS.** Son aquellos que son compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, por lo que no precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- **USOS AUTORIZABLES.** Son aquellos para los que deben valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización y que estén sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística municipal de acuerdo al procedimiento regulado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- **USOS PROHIBIDOS.** Son 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 el Suelo Rústico no se autorizarán ningún tipo de parcelaciones urbanísticas entendidas como división en lotes de los terrenos con el objetivo de su urbanización y posterior edificación, salvo las que sean permitidas en aplicación de la legislación agraria, manteniendo en cualquier caso la

naturaleza rústica de los terrenos. En cualquier caso tales fraccionamientos estarán sujetos a la preceptiva licencia urbanística.

En este sentido la división o segregación de una finca rústica no podrá dar origen a parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por el Decreto 76/1984 de 16 de agosto por la Junta de Castilla y León para este término municipal y posteriormente por la Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias y la Ley 14/1990 de 28 de Noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León.

2.4.4. UNIDAD MINIMA DE CULTIVO. SEGREGACIONES.

La Unidad Mínima de Cultivo antedicha se fija en :

- 6 Ha. Para Secano
- 2 Ha. Para regadío.

Para poder segregar un terreno dentro de este tipo de suelo es preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia.

Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero nunca segregaciones urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en las presentes normas.

2.4.5. REGIMEN USOS SUELO RUSTICO COMUN.

2.4.5.1. USOS PERMITIDOS.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
 - Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución conservación y servicio, si bien en este caso, condicionado a su previsión en el planeamiento urbanístico o sectorial o en su instrumento de ordenación del territorio.
-

2.4.5.2. USOS AUTORIZABLES.

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Las obras públicas o infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier modalidad de servicio público o porque se determine la necesidad de su localización en Suelo Rústico a causa de sus necesidades específicas o de su incompatibilidad con los usos urbanos (campings, campos de golf, instalaciones deportivas, etc.)

2.4.5.3. USOS PROHIBIDOS.

- El resto.

2.4.6. REGIMEN DE SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL.

2.4.6.1. USOS PERMITIDOS.

- Las obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, cuando estén previstas en el planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio. Estos usos exigirán solamente licencia urbanística municipal y en su caso las demás autorizaciones previstas en la legislación sectorial.
-

2.4.6.2. USOS AUTORIZABLES.

- Los establecidos en el Art. 36 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pero sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

2.4.6.3. USOS PROHIBIDOS.

- Las actividades extractivas incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamientos, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

En el caso de protección cultural por presencia de yacimientos arqueológicos en Suelo Rústico, según se refleja en la documentación gráfica del presente documento y en el estudio arqueológico que lo acompaña, cualquier proyecto que, por causa de fuerza mayor, se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos, deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

En el caso de los hallazgos aislados (Bodón Salado II) se consideran compatibles las labores agrícolas y ganaderas tradicionales. No obstante, las obras que pudieran afectar al subsuelo deberán hacerse con seguimiento arqueológico efectuado por técnico competente, debiendo ponerse el promotor previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de Valladolid, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir.

2.4.7. REGIMEN DE SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL.

2.4.7.1. USOS AUTORIZABLES.

Estarán sujetos a autorización previa de la Comisión Territorial de urbanismo, los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- Otros usos que puedan ser consideradas de interés público.

Cualquier autorización requerirá informe favorable previo del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Si el uso afecta a una vía pecuaria debe obtenerse la oportuna autorización tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente. En todo caso, los únicos usos permitidos en dichas vías serán los contemplados en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias como compatibles o complementarios.

2.4.7.2. USOS PROHIBIDOS.

- Estarán prohibidos los mismos usos establecidos en el Art. 2.4.6.3. de estas normas

2.4.8. REGIMEN DE SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y CULTURAL.

2.4.8.1. USOS AUTORIZABLES.

Estarán sujetos a autorización expresa de la Administración actuante cualquier tipo de actuación.

En este sentido en función de los diferentes tipos de suelos rústicos será necesario solicitar los siguientes informes:

Si el uso afecta a carretera, el informe deberá ser emitido por la Administración titular que corresponde: La Demarcación de Carreteras del Estado, cuando se trata de carreteras de titularidad estatal, el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, cuando se trate de carreteras autonómicas, la Diputación Provincial, cuando se trate de carreteras provinciales.

Cuando afecte al Dominio Público Hidráulico, a la Confederación Hidrográfica del Duero.

Si el uso afecta a un Bien de Interés Cultural, el informe será emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

2.4.8.2. USOS PROHIBIDOS.

Estarán prohibidos los mismos usos establecidos en el artº. 2.4.6.3.

2.4.9. TRAMITACION DE LAS AUTORIZACIONES DE USO.

La concesión de la autorización de uso en Suelo Rústico, previa o de forma simultánea con la Licencia de Obras, se realizará conforme establezca la legislación vigente previa tramitación ante la Comisión Territorial de Urbanismo. A tal efecto se presentará, como mínimo, la documentación exigida en el Art. 5.2.9 de estas normas.

En el caso de los usos permitidos para cada categoría de Suelo Rústico, éstos no precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas que procedan.

TITULO III. ORDENACION DE USOS.

CAPITULO 3.1. NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE

3.1.1. REGLAMENTACIÓN DE USOS Y DEFINICIÓN.

La presente normativa de usos establece el contenido y alcance de la ordenación de usos de estas N.U.M., regulando el régimen de compatibilidad entre ellos.

La presente normativa de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en estas Normas, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en la sustitución o mantenimiento de los usos existentes.

Las normas urbanísticas establecen una ordenación pormenorizada de los usos en suelo urbano consolidado [OD]; se establece, a su vez, una regulación básica de usos para el suelo urbanizable y para el suelo Urbano No Consolidado a desarrollar por los diferentes planes parciales y estudios de detalle que se redacten [OG].

A estos efectos las normas categorizar los diferentes usos estableciendo niveles de agrupación que se asignan a cada una de las ordenanzas de uso o Normas Zonales establecidas en el título V del presente documento.

3.1.2. CLASES DE USOS. DEFINICION.

La ordenación de usos se establece mediante tres niveles de usos que son los siguientes:

- usos básicos
- usos pormenorizados
- usos globales

Los usos en Suelo Rústico se establecen en la regulación específica para esta clase de suelo en el apartado correspondiente de estas Normas.

3.1.2.1. USOS BÁSICOS

Constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios en el

mismo edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en las Normas Zonales, y en la Normativa sectorial que les fuese de aplicación.

3.1.2.2. USOS PORMENORIZADOS

Se definen como agrupación de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de usos en el Suelo Urbano Consolidado.

A través de ellos se establece para el suelo urbano consolidado y, por remisión a los usos globales, para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable el régimen de usos predominantes, compatibles y prohibidos.

3.1.2.3. USOS GLOBALES

Están definidos por agrupaciones condicionadas de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de uso en el Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado.

La ordenación de usos globales determina los usos permitidos, prohibidos y compatibles, y a través de ellos los usos pormenorizados que deberán ser respetados por las figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones de las Normas Urbanísticas en este tipo de suelo.

3.1.3. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

- Usos existentes: Son los usos o actividades que existen en edificios, terrenos e instalaciones con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas Urbanísticas.
- Usos propuestos: Son los asignados en la presente ordenación de usos, cualquiera que sea su clasificación, a las diferentes zonas territoriales que constituyen el ámbito de aplicación de las Normas.

3.1.4. USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

- Se consideran usos predominantes los usos característicos de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
-

- Se consideran usos compatibles todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- Se consideran usos prohibidos todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

3.1.5. USOS Y EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el Art. 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los terrenos que sustenten usos, edificaciones o instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del presente documento, resulten disconformes con las determinaciones del mismo y no sean declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencias para las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dentro de esta categoría se contemplan todas las urbanizaciones ‘ilegales’ situadas en el término municipal las cuales deberán para poder legalizar su situación proceder a su transformación urbanística hacia un Suelo Urbano mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo previa modificación puntual de estas NUM.

Para ello se procede a clasificar dichos terrenos como Suelo Rústico Común.

3.1.6. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran en situación de fuera de ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- Estar expresamente establecidos como tales en las Normas.
- Estar localizados en edificio total ó parcialmente declarado fuera de ordenación.
- Tener la condición de incompatibilidad con usos residenciales existentes en el mismo edificio, cuando estos supongan más del 50% de la superficie total construida.
- Presentar impactos negativos ambientales que vulneren cualquier normativa aplicable en relación con la seguridad, salubridad, etc.

Esta situación de fuera de ordenación por razones de uso tendrá carácter definitivo en los dos primeros supuestos del apartado anterior.

La situación de fuera de ordenación tendrá carácter transitorio en los dos últimos supuestos del apartado anterior, considerándose extinguida la citada situación al subsanarse la circunstancia que la origina, mediante la adopción de las medidas correctoras oportunas. En este sentido se establece un plazo máximo de cinco años a partir de la vigencia de las N.U.M., para la adecuación de los usos fuera de ordenación, sin perjuicio de los plazos menores que pudieran establecer otras disposiciones legales.

La situación de fuera de ordenación de un uso en un edificio impide la ejecución de obras de consolidación, incremento de volumen, ampliación, modificación ó aumento del valor de expropiación, permitiéndose pequeñas obras de conservación, higiene y mejora.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad, con los condicionados expresados, hasta su legalización, expropiación ó extinción.

Se considera que existe extinción de un uso cuando la persona natural ó jurídica que ostenta su titularidad cesa en el ejercicio del mismo en el local ó predio en que estuviese instalado.

El presente documento no señala expresamente ningún uso o edificación como fuera de ordenación sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias urbanísticas pueda establecer dicha declaración expresa.

3.1.7. EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACION GENERAL

Excepcionalmente podrá autorizarse dentro de un uso pormenorizado un uso básico no contemplado en él (o en un porcentaje distinto del establecido), siempre y cuando se declaren actividades compatibles, para lo cual será preceptivo un Informe favorable de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, Medio Ambiente o Industria, en su caso.

De forma general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, serán de aplicación la legislación general de Estado y la específica sobre medio ambiente vigentes.

CAPITULO 3.2. USOS BÁSICOS.

3.2.1. DEFINICION DE USO BASICO.

Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividad y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios usos en el mismo edificio, siempre que cumplan las condiciones de compatibilidad fijadas en las Normas Zonales y la normativa sectorial que le fuese de aplicación.

3.2.2. RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.

A efectos de la aplicación de estas N.U.M. se definen los siguientes usos básicos.

3.2.2.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Corresponde con la vivienda para un solo núcleo familiar, sobre parcela independiente y exclusiva con edificación exenta ó adosada a otra vivienda o uso distinto y con acceso independiente desde la vía pública.

3.2.2.2. VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

Edificio con acceso desde vía pública y elementos comunes para varias viviendas.

3.2.2.3. VIVIENDA VINCULADA.

Vivienda construida sobre parcela compartida con otro uso no residencial, teniendo como fin exclusivo dar albergue al personal necesario para guarda y conservación de las instalaciones.

3.2.2.4. VIVIENDA COLECTIVA.

Se refiere al conjunto de espacios, locales y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad, como son ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes u otros colectivos análogos.

3.2.2.5. LOCAL COMERCIAL.

Corresponde con locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías al por mayor o menor, así como a la prestación de servicios privados al público de carácter no administrativo, tales como peluquerías, lavado o similares.

Este uso no podrá situarse por encima de locales con uso de vivienda.

El sótano o semisótano podrá destinarse de forma exclusiva a almacén sin acceso al público, vinculado a la actividad comercial que se desarrolla en la planta baja o superiores.

En caso de destinarse a este uso comercial la planta primera o entreplanta, deberán estas estar directamente vinculadas con el local de planta baja o en otro caso disponer de acceso independiente desde la vía pública (exceptuando el caso de peluquerías, salones de belleza o análogos, que podrán utilizar el acceso común del edificio).

Cuando exista integración de usos en el mismo local, se aplicaran las exigencias normativas sectoriales de cada uno de ellos a la superficie ocupada por cada uno respectivamente.

3.2.2.6. OFICINA.

Se incluyen los locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, tales como bancos, seguros, despachos profesionales o similares.

Solamente podrá situarse este uso sobre o al mismo nivel del uso de vivienda cuando se trate de despachos profesionales.

3.2.2.7. HOSPEDAJE.

Corresponde a este uso los locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes tales como hoteles, hostales, pensiones y en general, los regulados por la normativa específica de turismo.

En ningún caso podrá estar localizado este uso al mismo o superior nivel que locales con uso de vivienda.

3.2.2.8. ESPECTÁCULO Y REUNIÓN.

Se incluyen los locales destinados al público con fines de cultura y recreo tales como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones, conferencias, etc.

3.2.2.9. HOSTELERÍA.

Se refiere a locales abiertos al público con fines de restauración y oferta de bebidas tales como restaurantes, bares y análogos.

3.2.2.10. TALLERES.

Corresponde este uso con los locales a la realización de actividades de artes y oficios tales como artes gráficas, orfebrería, reparación de automóviles o similares.

Los locales con este uso podrán situarse en edificios de viviendas en el caso de no entrañar molestias y ser necesarios para cubrir las necesidades de servicio en la zona en la que se ubican.

Este uso no podrá situarse por encima de locales con uso de vivienda, salvo en el caso de vivienda unifamiliar con taller artesanal vinculado directamente con el uso de vivienda.

Se prohíbe la utilización para este uso de sótanos o semisótanos, excepto para almacén directamente vinculado con los locales de planta baja.

Dentro de este uso se citan seguidamente las actividades admisibles por grupos diferenciados.

- Alimentación y tabaco.
- Construcción, vidrio y cerámica.
- Madera y corcho.
- Metal.
- Papel y artes gráficas.
- Plásticos, cueros y caucho.
- Textil y calzado.
- En relación con su superficie construida se establecen los siguientes niveles:
 - Nivel 1. Superficie máxima 200 m²
 - Nivel 2. Superficie máxima 500 m²

3.2.2.11. ALMACENES.

Se incluyen en este uso los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas, productos naturales o manufacturados, para

suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin servicio de venta directa al público.

Los edificios y locales correspondientes a este uso podrán disponer de las instalaciones complementarias, oficinas, etc., necesarias para el desarrollo de la actividad específica.

En relación a su situación y superficie se establecen los siguientes niveles:

- Nivel 1. En sótano o semisótano, vinculado a algunos de los usos en planta baja. Superficie máxima 250 m². En planta baja, sin vinculación superficie máxima de 150 m².
- Nivel 2 .En planta baja, sótano o semisótano sin vinculación a otros usos. Superficie máxima 250 m².
- Nivel 3. Ocupando una mayor superficie o localizado en otra situación.

3.2.2.12. INDUSTRIA.

Corresponde con los establecimientos o locales dedicados a la actividad de obtención o transformación de materias primas, así como a su preparación para ulteriores procesos, incluso envasado, transporte y distribución.

Dentro de este uso se diferencian los siguientes niveles:

- Nivel 1. Industria pequeña. Con tipología exenta o en medianería sobre parcela de superficie inferior a 500 m². Puede admitirse parcelas mayores en el caso de tratarse de agrupación de naves nido con superficie inferior a 300 m² cada una de las naves agrupadas.
- Nivel 2. Industria media. Edificación exenta en parcela exclusiva de superficie inferior a 2.000 m². Admite la posibilidad de alojar naves nido.
- Nivel 3. Industria general. Edificación exenta en parcela exclusiva de superficie mínima de 2.500 m² y máxima de 10.000 m².

En cualquiera de estas situaciones se admite la existencia de una vivienda vinculada dentro de la parcela, excepto en el caso de Industria pequeña.

Este uso podrá incluir todas los usos auxiliares necesarios para el desarrollo de su actividad, con una limitación del 20% de la superficie construida cuando se trate de los usos de local comercial y oficina.

Todas las instalaciones destinadas a este uso industrial deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2141/1961 de 30 de noviembre), así como las Normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás normativa medio ambiental y sectorial de aplicación.

3.2.2.13. GARAJE, ESTACIONAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL.

Se incluyen los locales destinados a estancia temporal o permanente de vehículos, así como a los espacios de espera o maniobra.

Se consideran las siguientes situaciones:

- Garaje vinculado a otro uso básico característico. Esta situación es compatible con la totalidad de los usos básicos contemplados en esta normativa.
- Garaje de propiedad pública o privada con actividad independiente de otro uso básico.

En este uso se incluyen los espacios abiertos destinados a parada o estacionamiento de vehículos de servicio público o privado, fuera de la calzada. Esta última situación sólo es compatible con los usos básicos de viario, parques y jardines y recreo y expansión.

3.2.2.14. EQUIPAMIENTO

Corresponde este uso genérico a los de carácter público o privado, cuyo objetivo es atender al equipamiento de la población en las diferentes necesidades y servicios específicos de los núcleos urbanos.

En función de las diferentes actividades se distingue la siguiente clasificación de usos de equipamiento.

- Escolar. Locales o espacios destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados o especialidades, incluyendo en esta categoría no solo las enseñanzas regladas (centros establecidos por la L.O.G.S.E.) sino las no regladas (centros de idiomas, academias, etc.)
 - Asistencial. Locales destinados a la prestación de asistencia a la población enferma, con o sin estancia (ambulatorios, dispensarios, hospitales, etc.), así como la asistencia no específicamente sanitaria mediante los servicios de asistencia social (niños, ancianos, etc.).
 - Deportivo. Locales e instalaciones destinados a la práctica del deporte o a su enseñanza y exhibición.
-

- General. Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo.

3.2.2.15. PARQUES Y JARDINES.

Se incluyen en este caso los espacios libres destinados al recreo y a la contemplación, con arbolado y jardinería.

3.2.2.16. RECREO Y EXPANSIÓN.

Corresponde este uso con los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento de la población, de carácter colectivo o individual (fiestas populares, verbenas, etc.), incluyéndose en él los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres cuyas características no permiten su consideración jurídica como zona verde.

3.2.2.17. VIARIO Y COMUNICACIÓN.

Incluye los espacios destinados al tránsito tanto de personas como de vehículos de carácter público. Comprende este uso los caminos, cañadas, calles, carreteras, redes de trazado de infraestructuras de todo tipo y acondicionamiento, desdoblamiento y franjas sección de carreteras.

3.2.2.18. USOS ESPECIALES.

Corresponde con usos no incluíbles en ninguna de las categorías anteriores, como gasolineras, centros de transformación eléctrica, etc.

3.2.3. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.

El régimen general de compatibilidad entre usos básicos establece la coexistencia entre diferentes uso en el mismo edificio o parcela.

Sin perjuicio de lo que determinen los artículos siguientes, se establece el siguiente régimen de coexistencia.

- En un mismo edificio pueden coexistir todos los usos básicos, excepto el uso de vivienda (en cualquier categoría) junto a talleres nivel 2, almacén nivel 3 e industria nivel 2 y 3.
 - Solo será compatible con el uso de vivienda en la misma planta o superiores los despachos profesionales.
 - No se admitirán bares, discotecas o similares, cuando independientemente de su posibilidad de instalación, se produzcan impactos negativos de contaminación sonora o repercusión
-

ambiental en los términos establecidos en la normativa aplicable. En este sentido se establece una separación mínima entre dos bares musicales de 50 m. entre ellos.

- Los usos básicos de parques y jardines y recreo y expansión son compatibles con todos los usos básicos definidos en cualquier situación.
- El régimen general de compatibilidad entre usos básicos se establece en el cuadro anexo.

CAPITULO 3.3. USOS PORMENORIZADOS.

3.3.1. DEFINICION DE USO PORMENORIZADO.

Los usos pormenorizados son el resultado de la agrupación de distintos usos básicos de los definidos en estas Normas.

En Suelo Urbano No Consolidado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se redacten deberán optar por uno de los usos pormenorizados aquí definidos.

En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales podrán optar por asumir los usos pormenorizados aquí señalados o bien plantear nuevos usos pormenorizados, siempre y cuando se cumplan las condiciones de los usos globales asignados.

3.3.2. RELACION DE USOS PORMENORIZADOS.

A efectos de aplicación de estas N.U.M. se establece la siguiente relación de Usos Pormenorizados.

VIVIENDA UNIFAMILIAR	(VU)
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	(VP)
INDUSTRIA	(I)
DOTACIONAL PUBLICO	(DO)
USO ESPECIAL	(UE)
ESPACIOS LIBRES	(EL)

En cada Uso Pormenorizado se establece el uso básico característico con indicación de su porcentaje mínimo sobre la superficie construida total, los usos permitidos entendiéndose como usos prohibidos el resto de los usos básicos.

3.3.2.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. (VU).

- Uso característico Vivienda unifamiliar (mín. 80%)
- Usos Compatibles Taller (nivel 1), oficina y garaje.

3.3.2.2. VIVIENDA PLURIFAMILIAR (VP)

- Uso característico: Vivienda plurifamiliar ó unifamiliar (mín. 30%)

- Usos permitidos: Local comercial, oficina, hospedaje, vivienda colectiva, espectáculo y reunión, hostelería, talleres (nivel 1), almacén (nivel 1 y 2), industria (nivel 1), garaje y colectivos.

3.3.2.3. INDUSTRIA (I)

- Uso característico Industria, talleres y almacén (min. 60%).
- Usos permitidos Local comercial, oficina, vivienda vinculada y garaje.

3.3.2.4. DOTACIONAL PUBLICO (DO)

- Uso característico Colectivos
- Usos permitidos Vivienda vinculada, garaje y vivienda colectiva.

3.3.2.5. USO ESPECIAL (UE)

- Uso característico Todos excepto industria, taller y almacén.
- Usos permitidos Igual anterior.

Este uso podrá sustituir a Edificación Tradicional en la totalidad de un edificio o parcela, previa autorización municipal.

3.3.2.6. ESPACIOS LIBRES.

- Usos característico Parques y jardines y recreo y expansión (mín. 80%).
- Usos permitidos Hostelería, espectáculo y reunión y garaje.

CAPITULO 3.4. USOS GLOBALES.

3.4.1. DEFINICION Y RELACION DE USOS GLOBALES.

A los efectos de estas normas se consideran una serie de usos globales, como agrupación condicionada de distintos usos básicos.

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- MIXTO

3.4.2. CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES

Para cada Uso GLOBAL se establece el uso Pormenorizado característico con indicación de su porcentaje mínimo sobre la superficie construida total, así como los Usos Pormenorizados permitidos entendiéndose como Usos prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados.

3.4.2.1. RESIDENCIAL

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| - Uso pormenorizado característico | Vivienda unifamiliar (mín.40%) |
| - Uso Pormenorizado permitido | Vivienda plurifamiliar |
| | Colectivo público |
| | Uso Especial |
| | Dotacional |
| | Espacios Libres |

3.4.2.2. INDUSTRIAL (I)

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Uso Pormenorizado Característico | Industria (min.70%) |
| - Usos Pormenorizados permitidos | Colectivo público |
| | Uso Especial |
| | Espacios Libres |
| - Usos Prohibidos: | Residencial Unifamiliar* |
| | Residencial Plurifamiliar |

**se permite una vivienda unifamiliar por industria para guardia y vigilancia.*

3.4.2.3. MIXTO

- Uso Pormenorizado Característico Industria (min.60%)
- Usos Pormenorizados permitidos Colectivo público
Residencial Unifamiliar/Plurifamiliar (máx. 15%)
Uso Especial
Espacios Libres

CAPITULO 3.5. CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS

3.5.1. CONDICIONES DEL USO VIVIENDA.

Todas las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones de diseño y calidad establecida en la Normativa de Protección Oficial, así como lo establecido en las presentes Normas.

3.5.1.1. CONDICIONES EXTERIORES.

- No se admiten viviendas en sótano o semisótano.
- Todas las viviendas deben ser exteriores, considerando como tales las que tengan al menos dos piezas principales (salón, cocina o dormitorios) a fachada exterior.
- Las viviendas situadas en planta baja tendrán la parte inferior de los huecos a una altura mínima de 2 m. desde la rasante, siempre que den luces directamente a vía espacio público.
- El suelo del espacio habitable de una vivienda en planta baja se situará en todo caso por encima de la rasante del espacio público.
- Toda vivienda deberá ser accesible directamente o a través de un espacio de acceso común.
- Todas las viviendas tendrán ventiladas e iluminadas sus piezas a fachada, espacios libre interior ó posterior reglamentarios. Como excepción los baños y aseos podrán carecer de iluminación exterior y ventilar a través de conductos de extracción natural y forzada hasta la cubierta. En ningún caso se podrán compartir los conductos de ventilación de baños y aseos con los de cocina ni con los de los locales comerciales.

3.5.1.2. CONDICIONES INTERIORES.

Toda vivienda se distribuirá en piezas de acuerdo a las características del siguiente cuadro.

SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ESTANCIA	SUPERFICIE COCINA
$S \leq 50 \text{ m}^2$	12 m ²	6 m ²
$50 < S \leq 65 \text{ m}^2$	14 m ²	7 m ²
$65 < S \leq 75 \text{ m}^2$	16 m ²	8 m ²

$75 < S \leq 90 \text{ m}^2$	18 m ²	9 m ²
$> 90 \text{ m}^2$	20 m ²	10 m ²

La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m

En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima de 12,00 m², armario empotrado aparte, y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,50 m. En el resto de los dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 2,00 m.

El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 4,00 m². Si hubiese más cuartos de baño, estos otros podrán tener menor superficie.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. En el acceso se podrá encajar un rectángulo de dimensiones mínimas 1,20x1,50 m.

En viviendas de superficie igual o menor a 50 m² se autoriza la unión de cocina y/o dormitorio al salón, siempre que la superficie resultante de la unión sea igual o superior a la suma de las superficies mínimas exigibles a cada pieza.

Se admiten cocinas vinculadas a la estancia siempre que su superficie cumpla los mínimos exigidos para el caso de que fueran independientes.

Toda vivienda estará dotada de tendedero cubierto y abierto con superficie mínima de 2,00 m². quedando oculto al exterior con el sistema constructivo adecuado.

3.5.1.3. ALTURAS.

La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m. en todas sus dependencias excepto en sótanos, baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m. como mínimo.

En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m.

3.5.1.4. INSTALACIONES.

Todas las viviendas deberán contener instalación de saneamiento de aguas residuales calefacción, agua corriente, red eléctrica, toma de tierra, telecomunicaciones, justificadas y dimensionadas en los correspondientes proyectos técnicos.

En los edificios plurifamiliares se dispondrán de elementos comunes centralizados de dichas instalaciones en lugar común adecuado y registrable. Así mismo se dispondrá una salida desde espacio común a cubierta y patios comunes.

Todas las viviendas cumplirán las exigencias establecidas en las Normas Básicas de la Edificación, especialmente las NBE-CT, NBE-CA y NBE-CPI-96 o norma que las sustituya.

3.5.1.5. REFORMAS

Condiciones de diseño en locales de vivienda en reestructuración parcial.

Se permitirán todas aquellas obras que tengan como objetivos mejorar las condiciones sanitarias de iluminación ó de distribución de las viviendas existentes.

Estas obras no serán autorizables cuando como resultado de ellos se originen las siguientes situaciones.

- Viviendas en sótanos o semisótanos o interiores.
- Alturas libres en las piezas inferiores a 2,20 m.
- Superficies en estancias, dormitorios o cocinas inferiores a 5 m².
- Cocinas y baños sin ventilación natural o forzada

3.5.2. CONDICIONES DEL USO LOCAL COMERCIAL.

Se admitirán locales comerciales en sótano si están vinculados al local de planta baja, al que se unirán por escalera y huecos de contacto entre ambos niveles con una superficie superior al 15% a la de la superficie común de contacto.

Se autorizarán locales comerciales independientes con acceso directo desde vía pública, cuando la entrada tenga una altura libre mínima de 2,10 m. y la altura libre del local sea superior a 3,00 m. El acceso al local se realizará por una escalera de 1,00 m. de anchura mínima con una meseta a nivel de la vía pública de 1,20 de anchura mínima.

Con carácter previo a la concesión de licencia de obras se solicitará la correspondiente licencia de apertura.

3.5.2.1. CONDICIONES INTERIORES.

La altura libre mínima será de 3,00 m. para las zonas destinadas al público y de 2,20 m. para el resto.

Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios en la siguiente proporción:

- Hasta 100 m². un retrete y lavabo.
- Por cada 200 m². más o fracción se aumentará un retrete y lavabo
- A partir de 100 m². se independizarán para señoras y caballeros y se dispondrá de exclusiva cerrada previa de acceso a los aseos, separándolos del local.

Los servicios sanitarios podrán ser compartidos en un edificio ó local cuando se instalen varias entidades comerciales, manteniendo el número y condiciones de acuerdo con lo anteriormente establecido.

Los locales cumplirán lo establecido en las Normas Técnicas Básicas, especialmente las NBE-CA, NBE-CT y NBE-CPI/96 o normativa que las sustituya.

3.5.3. **CONDICIONES DEL USO OFICINAS.**

3.5.3.1. POSICIÓN.

La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, si no es por medio de una dependencia o paso intermedio.

No se admiten locales de oficina en sótano cuando impliquen estancia de trabajo habitual o permanente.

Los locales de oficina situados en planta sótano ó semisótano deberán cumplir las mismas condiciones de vinculación y acceso que las establecidas para los locales comerciales.

Previo a la concesión de licencia de obras se solicitará la correspondiente licencia de apertura.

3.5.3.2. CONDICIONES INTERIORES.

La altura libre de los locales de oficina será para la zona de trabajo de 2,70 m. en planta baja y 2,50 en plantas restantes. En el resto de piezas de servicios la altura libre mínima será de 2,20 m.

Se dispondrán servicios sanitarios en la proporción de retrete y un lavabo hasta 100 m². y de un retrete y lavabo más por cada 100 m². más o fracción disponiéndose en este último caso con independencia para señoras y caballeros y con exclusiva previa cerrada.

Los servicios sanitarios podrán ser compartidos en el edificio por varias oficinas en el mismo nivel manteniendo las condiciones y número en relación a su superficie total.

Los locales cumplirán lo establecido en las Normas Básicas Técnicas, especialmente las NBE-CT, NBE-CA y NBE-CPI/96 o normativa que las sustituya.

3.5.4. CONDICIONES DEL USO ESPECTACULO, REUNION Y HOSTELERÍA.

Se aplicará lo establecido al respecto en la normativa sectorial aplicable y complementariamente las condiciones señaladas para los locales de uso comercial.

Los conductos de ventilación y evacuación de humos serán independiente, sin poder ser utilizados los de otros locales ó viviendas del edificio.

3.5.5. CONDICIONES DEL USO TALLER, ALMACEN Y/O INDUSTRIA.

Los locales con este uso y con menos de 500 m². de superficie, pueden instalarse en las plantas baja, primera y sótano de un edificio que aloje otros usos básicos compatibles.

Estos locales cumplirán en relación a servicios sanitarios lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que le sustituya.

Se deberá prever el aparcamiento de los vehículos vinculados a la actividad industrial en el interior de la parcela ó en el local cuando se destine un

espacio exclusivamente para este uso independiente del espacio de la actividad ó almacenamiento.

Cuando la superficie del local sea superior a 500 m². se dispondrá de espacios para uso exclusivo de carga y descarga con capacidad para un camión por cada 1.000 m². ó fracción. La dimensión de estos espacios será de 3 x 15 m.

Se cumplirá todo lo establecido para estos locales en las Normas Básicas de NBE-CA, NBE-CT y NBE-CPI/96 o normativa que lo sustituya.

3.5.6. CONDICIONES DEL USO GARAJE Y APARCAMIENTO.

Los garajes podrán disponerse en planta baja y planta sótano en cualquier caso ó en otros niveles con usos compatibles en el edificio.

La altura libre mínima sin obstáculos de cualquier tipo será de 2,20 m.

Las plantas de estacionamiento se dispondrá en un rectángulo de dimensiones libres de 4,50 x 2,20 m. Sin interferencia de pilares u otro obstáculo. Las plazas con uno de los laterales adosados a un cerramiento tendrán una anchura mínima de 2,50 m.

El acceso a los garajes desde la vía pública dispondrá de un espacio no público de 5,00 x 3,00 horizontal. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramo recto y del 12 % en tramo curvo con una anchura mínima de 3,00 m. Y radio mínimo de curvatura medido en el eje de 6,00 m.

Las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima de 5,00 m. si disponen de aparcamiento a uno o dos de sus lados –como mínimo-.

Se cumplirán las condiciones de evacuación , extracción y medidas de protección contra incendios establecidos en la NBE-CPI/96 y normativa aplicable.

3.5.7. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL PUBLICO Y DEPORTIVO.

Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas aplicables a cada tipo de actividad, los locales destinados a usos dotacionales cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas

características sean más similares tanto a la actividad principal como a las secundarias.

TITULO IV. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

CAPITULO 4.1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS.

4.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Se desarrolla en este Capítulo las normas y criterios que establecen el modo material en que han de ejecutarse las obras y edificaciones reguladas por estas N.U.M.

Las condiciones de edificio aplicables a una parcela determinada vendrán reguladas por:

- Las ordenanzas específicas de la zona en la que se localice.
- Las condiciones generales que se regulan en este Capítulo en aquellos apartados que pudieran afectarla.
- Las disposiciones legales de rango general que sean aplicables.

Estas condiciones generales de la edificación, así como las específicas en las N.U.M. podrán ser completadas y desarrolladas a través de las figuras de planeamiento que se elaboren en las zonas en las que su desarrollo exige de esta tramitación.

4.1.2. CONCEPTOS

4.1.2.1. ALERO

Borde inferior del tejado o cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

4.1.2.2. ALINEACIÓN ACTUAL

La existente que señala el límite entre las propiedades privadas y los viales o espacios libres públicos.

4.1.2.3. ALINEACIÓN OFICIAL

La determinada por las Normas, Planes o Estudios de Detalle que las desarrollen, que define la separación entre viales y espacios libres públicos de las demás propiedades de uso privado.

Las alineaciones actuales, si las Normas Urbanísticas no señalaran otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

En planta baja se admitirán fachadas porticadas formando soportales de uso público exigiendo en este caso una luz libre de paso entre pilares y la fachada retranqueada de 2,50 m. mínimo una altura libre mínima de 3,60 m. y una longitud de fachada mínima de 15,00 m.

4.1.2.4. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta el punto más alto de la cubierta.

4.1.2.5. ALTURA DE CORNISA

Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta la cara inferior del alero.

4.1.2.6. ALTURA LIBRE DE PISO

Distancia desde la cara del pavimento totalmente acabado a la inferior del techo del piso correspondiente.

4.1.2.7. ALTURA MÁXIMA

Se establecen dos tipos de criterios:

- Por n^o de plantas.
- Por distancia vertical en metros.

Es la distancia señalada por las determinaciones de las normas, según cada área, como medida límite de la altura de la cornisa.

En el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará a cada fracción de 20 metros medida en su punto medio.

Cuando la diferencia de rasante entre los extremos de fachada sea inferior a 1,50 m. se tomará en el punto medio. En el caso de ser superior se aplicará en tramos de diferencia 1,50 m.

No obstante, en actuaciones de diseño unitario por manzanas o fachadas completas, se podrá admitir, -con objeto de enrasar cornisas, líneas de forjados y cubiertas,- que la altura se tome en el punto medio de cada

fachada, sin sobrepasar una diferencia de cotas entre los puntos más extremos superior a 1,50 m

Se autoriza con carácter general una planta retranqueada ó bajo cubierta por encima del máximo autorizado, con las limitaciones establecidas en cada ordenanza.

Por encima de este volumen solo podrán disponer elementos complementarios como cuartos de ascensores, calefacción, caja escalera, antenas u otras instalaciones que deberán estar integradas en el volumen del conjunto en el mayor grado posible.

4.1.2.8. ANCHO DE CALLE

Medida lineal definida como la distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle tomada como medida constante. En cualquier caso, se tomará como ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores definidas por las Normas, ya estén éstas consolidadas o no por la edificación.

4.1.2.9. PARCELA EDIFICABLE.

Es la parcela comprendida entre las alineaciones oficiales y fachada establecidas en la correspondiente ordenanza.

4.1.2.10. PARCELA MÍNIMA.

Es la establecida en las N.U.M. para cada una de las zonas y se define por la superficie y el frente de fachada mínimos.

No será objeto de autorización cualquier parcelación o segregación que pretenda general parcelas con parámetros inferiores a los señalados como mínimos en cada zona.

4.1.2.11. FRENTE DE PARCELAS.

Es el lado o lados de la parcela edificable que serán coincidentes con la alineación oficial.

4.1.2.12. FONDO EDIFICACIÓN.

Es la distancia medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela hasta el limite permitido de la edificación en altura.

4.1.2.13. OCUPACIÓN PARCELA.

Es la superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, exceptuando aleros de cubierta y vuelos. Se expresa un porcentaje sobre la superficie total de la parcela.

4.1.2.14. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es el que establece la superficie máxima en metros cuadrados construidos correspondientes a cada metro cuadrado de parcela edificable.

4.1.2.15. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Es la máxima superficie construida que se autoriza realizar sobre una parcela y estará condicionada por los parámetros edificatorios de cada zona y/0 por el coeficiente de edificabilidad máximo.

4.1.2.16. EDIFICACIÓN ADOSADA

La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en la propiedad adyacente siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.

4.1.2.17. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

Cuando la edificación ocupa toda la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según Norma Zonal) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales parcelarios.

4.1.2.18. EDIFICACIÓN AISLADA

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos de parcela distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

4.1.2.19. EDIFICACIÓN EN HILERA

Construcción que posee dos de sus caras opuestas unidas a otras edificaciones formando unión con la parcela o parcelas situadas en sus costados con independencia de su posición respecto de la alineación oficial

4.1.2.20. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

4.1.2.21. ESPACIO LIBRE EXTERIOR ACCESIBLE DE PARCELA.

Se define como Espacio Libre Exterior Accesible como aquel espacio libre que cumple las siguientes condiciones:

Este espacio será tal que, al menos, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio y esté libre de edificación y de cualquier obstáculo.

Estará comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima de 6,00 m. y 4,00 m. de altura.

Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o similares. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m²

4.1.2.22. SUPERFICIE EDIFICABLE.

Es la superficie ocupada por todas las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados y usos lucrativos bajo cubierta. Las terrazas cubiertas computarán la mitad de uso superficie.

Se excluirán de este cómputo los sótanos u semisótanos destinados a servicio del edificio, instalaciones propias de servicios públicos, almacén ó trasteros al servicio de locales ó viviendas, soportales, porches en planta baja abiertos, públicos y privados. Los trasteros podrán situarse también en cubierta sin consumir edificabilidad.

No computarán así mismo los locales de garaje en planta sótano o semisótano, así como en planta baja cuando en este último caso estén destinados a satisfacer la dotación exigible.

4.1.2.23. RETRANQUEO PARCELA.

Es la distancia entre el límite de la parcela en parte o en toda su longitud y la alineación oficial.

4.1.2.24. RETRANQUEO EDIFICACIÓN.

Es la distancia entre la alineación oficial y el plano vertical de la edificación en altura.

4.1.2.25. SALIENTES Y VUELOS.

Los salientes y vuelos sobre el plano de fachada viene regulados en cada ordenanza específica.

La altura mínima de salientes y vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,00 m.

Todo saliente sobre fachada exceptuando la cornisa ó alero, deberán quedar separado de las fincas contiguas una distancia no inferior a su vuelo.

En la planta baja de las edificaciones alineadas con la alineación oficial no se admitirán ninguna clase de vuelo ó saliente en planta baja siempre que queden dentro de los límites de su propiedad.

Los toldos de cualquier tipo no podrán tener una vez extendidos un ancho superior a 1,50 m. (sin extender de 1/10 ancho de la calle), sin superar en ningún caso el límite de la acera, con sus elementos fijos ó móviles que sobresalgan de la fachada a una altura superior a 2,25 de la acera.

4.1.2.26. SUPERFICIE

- Superficie edificable, es aquella que puede ser construida, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la Norma Zonal de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.
- Superficie edificada o construida por planta, es la de la totalidad de forjado construido en cada una de ellas, con exclusión solamente de los balcones.
 - Superficie edificada o construida en planta cubierta, es la del forjado, con altura libre de al menos 1,50 metros, existente entre la última planta y la cubierta.
 - Superficie edificada en planta baja, es la delimitada por la cara exterior de los paramentos que la definen.
 - Superficie total edificada o construida, es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas de todas las plantas accesibles, incluido planta bajo cubierta, sótano y semisótanos.

En el cálculo de la superficie edificada se incluyen:

- Todas las plantas transitables con independencia de su uso y posición.
-

- Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería o instalaciones.
 - Terrazas y cuerpos volados, con excepción de balcones. Estos elementos se cuentan como la mitad de la superficie real que ocupan.
 - Construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.
-
- Superficie ocupada en planta baja es la edificada o construida en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones de la 1ª ó 2ª planta.

 - Superficie de parcela:
 - Total: La comprendida dentro de su perímetro.
 - Libre: Es la parte no ocupada en planta baja.

4.1.2.27. PLANTA BAJA

Es la planta del edificio, tal que la cara inferior del forjado inferior que la define esté en, o por encima de la rasante oficial sin exceder de ésta más de 1 metro.

4.1.2.28. PLANTA SEMISÓTANO

Es aquella que tiene más de un 50% del plano de suelo de su superficie edificada por debajo de la cota de planta baja, no estando la cota del pavimento a más de 1,50 m por debajo de la cota de la rasante oficial.

4.1.2.29. PLANTA SÓTANO

La que estando situada bajo la planta baja no cumple las condiciones de semisótano.

4.1.2.30. PLANTA BAJOCUBIERTA

La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

4.1.2.31. PLANTA DE ÁTICO

Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior, con un retranqueo mínimo de

2,50 m. con respecto al plano de fachada de las plantas inferiores del edificio.

La parte no ocupada sobre el forjado inferior se destinará a azotea o a cubierta, en cuyo caso su pendiente máxima no será superior al 30% medido desde el borde superior del vuelo del forjado de la planta inmediatamente inferior.

Esta planta está situada por encima de las plantas permitidas en estas Normas, se considera, por tanto, como un elemento permitido por encima de la altura máxima definida en estas Normas para cada Zona.

4.1.2.32. PLANTAS DE PISO

Los restantes de la edificación.

4.1.2.33. PATIOS.

En los patios interiores serán de aplicación las condiciones de diseño de patios de viviendas de Protección Oficial, considerando la altura H del edificio como la altura del paramento más alto que forme el patio, exceptuando el casetón de ascensor o escalera, medido desde el suelo de la planta más inferior que disponga de hueco al patio.

En el cómputo de la anchura no se incluirán las terrazas o cuerpos volados que pudieran existir. En el caso de patios mancomunados, las medidas se referirán al patio resultante con independencia de las propiedades.

CAPITULO 4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4.2.1. ADECUACIÓN AL ENTORNO URBANO.

Todas las construcciones deberán adaptarse al entorno urbano colindante, especialmente cuando este tenga un carácter unitario consolidado.

El Ayuntamiento ante cualquier solicitud de licencia en la que se aprecie una inadecuación importante, podrá plantear justificadamente las reformas al proyecto precisas para la subsanación de esta situación.

4.2.2. UNIDAD COMPOSITIVA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Será exigible la unidad compositiva de los edificios contemplando el tratamiento unitario del conjunto de la construcción incluyendo la planta baja que deberá quedar integrada en el diseño del edificio.

4.2.3. OBRAS DE ADECUACION Y/O REFORMA.

Las obras de adecuación y/o reforma parcial de una edificación se diseñará coherente con el conjunto de la construcción, debiéndose justificar tal extremo en las correspondientes composiciones o esquemas globales del edificio.

4.2.4. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de los edificios deberán tratarse con coherencia con el conjunto dentro del proyecto, garantizando su acabado, durabilidad y estabilidad.

Los cerramientos laterales que por razones de cambio de uso o calificación impuestos por el planeamiento de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, pasando a formar parte de vía pública o espacio libre público, deberán tratarse como fachada principal, pudiéndose abrir huecos en ellos.

Los cerramientos o medianerías que queden descubiertos como consecuencia de una obra de nueva construcción deberán ser tratados adecuadamente con cargo a la nueva obra.

4.2.5. CUBIERTAS.

Las cubiertas de las edificaciones en la zona ET, serán del tipo inclinadas, estando prohibidas expresamente las cubiertas planas y terrazas.

La pendiente máxima será de 27º, sexagesimales, siendo recomendable como material de cobertura la teja árabe ó similares, estando expresamente prohibido el uso de materiales tipo fibrocemento o similares.

4.2.6. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se autoriza en general el uso bajo cubierta, dentro del sólido capaz que establece la ordenanza correspondiente, admitiéndose la construcción de ático retranqueado y la iluminación cenital o mediante troneras, que serán los únicos elementos que se permitirán acusarse sobre el faldón de la cubierta.

En todo caso se cumplirán las condiciones de gálibo establecidas en el Art. 4.2.8.4 de estas normas.

4.2.7. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las Normas establecen unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública a efectos de segregaciones, basándose en las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias previstas.

A estos efectos, se denomina vivienda unifamiliar si se trata de una sola vivienda por parcela; vivienda multifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, con acceso común o no, de forma que puede ser aplicada la Ley de la Propiedad Horizontal. En cualquier caso se deberán cumplir las condiciones señaladas de parcela mínima y frente mínimo a vía pública.

El Ayuntamiento, previa solicitud por escrito del titular de una finca o por propia iniciativa, podrá rectificar o regularizar la alineación exterior de dicha

finca con el objeto de ampliar la calle, regularizar su trazado o por cualquier otro motivo de interés público y social y siempre que sean modificaciones de escasa entidad.

Esta rectificación o regularización se realizará en el momento de la concesión de una licencia de obras que afecte a dicha finca.

En calles de trazado irregular y con anchuras escasas, el Ayuntamiento aceptará cesiones gratuitas de terreno de los propietarios que pretendan edificar, así como pequeñas permutas que tengan por objeto mejorar las condiciones del viario, que se entenderán formalizadas por el mero hecho de la concesión de la Licencia de Edificación y Obras. Esta rectificación deberá estar documentada en el correspondiente Proyecto. No se aceptará si las fachadas están protegidas.

4.2.8. CONDICIONES DE VOLUMEN.

4.2.8.1. SÓLIDO CAPAZ.

Las posibilidades edificatorias de una parcela pueden estar determinadas de dos formas distintas, por un índice de edificabilidad o por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

Se entiende como sólido capaz el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos y cuerpos permitidos sobre la cubierta.

Este sólido quedará definido por el área de movimiento en planta, la altura máxima de la fachada y el gálibo de la cubierta.

4.2.8.2. ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área de movimiento de cada parcela está delimitada por la alineación, los retranqueos y el fondo máximo edificable, que podrá ser distinto para cada planta. Estos parámetros se determinarán en cada Norma Zonal específica.

4.2.8.3. ALTURA MÁXIMA.

En cada una de las Normas Zonales aplicables se señalan las alturas máximas de cornisa permitidas en forma de número de plantas, con la siguiente equivalencia.

- 1 planta ____B = 4,00 m.
- 2 plantas ____B+I = 7,00 m.

4.2.8.4. GÁLIBO DE CUBIERTA.

El límite superior de la edificación está definido por el gálibo de la cubierta, constituido por un plano que desde la línea superior de la fachada forma 27° con la horizontal, hasta una profundidad de 7,50 m desde la línea de fachada y desde ese punto un plano simétrico al primero.

En el supuesto de edificaciones en esquina, con frente a dos o más calles, se podrá mantener la altura de cornisa más alta hasta el encuentro de las calles laterales con una recta paralela a la fachada en la que se permita mayor altura y situada a 15 metros de dicha fachada hacia el interior de la parcela.

En el caso de edificaciones o parcelas con frente a dos calles de modo que al aplicar el fondo máximo edificable en plantas altas éstos se superponen, el gálibo de cubierta vendrá establecido por dos planos que desde la línea superior de las fachadas forma 27° con la horizontal hasta la intersección de dichos planos. En cualquier caso se podrá mantener la profundidad de 7,50 m medidos desde la fachada en la que se permita mayor altura y, desde ahí, un plano simétrico al mismo completará, en este caso, el gálibo de la cubierta.

Por encima de este volumen podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio, cajas de escalera, áticos y troneras; en este último caso siempre que la suma de sus frentes sea menor que el 30% de la fachada a la que vierten.

4.2.9. **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

4.2.9.1. EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE.

Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable, sobre rasante, que las Normas fijan para una parcela, expresada en metros cuadrados.

4.2.9.2. DETERMINACIÓN DE LA MÁXIMA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE.

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido
- Por un índice único aplicable sobre toda la parcela expresado en metros cuadrados edificables sobre metro cuadrado de superficie de parcela.

4.2.9.3. CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

Se considera que computa edificabilidad todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cerradas y sean accesibles, con las siguientes matizaciones:

En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos y sus zonas de acceso y maniobra siempre que su superficie construida sea igual o inferior a 30 m². Si la superficie en planta baja destinada a este uso fuera superior, computará la diferencia.
 - Los espacios propios de las instalaciones y servicios del edificio, independientemente de su situación en el mismo.
 - Las terrazas que estén descubiertas, las terrazas, porches y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
 - Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
 - Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
 - Los trasteros vinculados a cada vivienda con superficie útil menor de 12,00 m², si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m²
-

4.2.10. CONDICIONES GENERALES.

4.2.10.1. ACCESOS. ESPACIO EXTERIOR ACCESIBLE.

Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel definido en el Art. 4.1.2.21 de las presentes Normas.

4.2.10.2. PORTALES

Todos aquellos edificios de uso público dispondrán de, al menos, un acceso apto para minusválidos, sin peldaños que impidan su entrada y con puertas suficientemente anchas.

En aquellos edificios en los que una entrada sirva a varias viviendas, se cumplirá lo siguiente:

- Tendrá un portal en el que se pueda inscribir un cuadrado de 2,00 m. de lado.
- Se mantendrá una anchura libre constante de 1,50 m. como mínimo desde el punto de acceso hasta el punto de arranque de las escaleras y el ascensor, en su caso.
- Las escaleras comunes tendrán un ancho mínimo de 1,10 m., con tramos continuos no superiores a 16 peldaños y con mesetas de 1,10x1,10 m.
- Los arranques de escalera y los finales de zancos no invadirán la circulación transversal a ellas.
- Los corredores de acceso a cada vivienda tendrán una anchura mínima de 1,10 m. y la distancia entre la puerta de cada vivienda y el paramento situado en su frente será de 1,20 m. como mínimo.
- Se prohíbe la disposición de peldaños o banzos de cualquier clase desde el acceso hasta el arranque de las escaleras y el ascensor, en su caso.

4.2.10.3. CIERRES DE LA PARCELA.

Aquellos frentes de fachada o de la alineación establecida como obligatoria que no sean ocupados por la edificación deberán tener un cerramiento a la vía pública acorde con el resto de la edificación, tanto en los materiales como en la utilización de los mismos, distinguiéndose dos casos:

- Cuando la Norma Zonal aplicable no permita retranqueos respecto de la alineación principal se deberá levantar un cerramiento ciego con una altura mínima de 2,00 m. y máxima de 2,50 m. Sobre este cerramiento se prohíbe colocar alambre de espino, cristales rotos o similares.
- En el caso de retranqueos obligatorios o voluntarios respecto de la alineación principal se permite un cierre ciego hasta una altura de 1,20 m. máximo y desde aquí, hasta un máximo de 2,50 m. desde la rasante, se podrá completar con un cierre permeable.

Las separaciones o cierres de una parcela con otra podrán ser de cualquier tipo y una altura máxima de 3,50 m.

Se prohíben expresamente los cierres provisionales, con materiales de desecho, vallas cinegéticas o similares. En aquellos solares no edificados se debe realizar un cerramiento de las características descritas anteriormente que disponga, además, de remate estanco de coronación.

4.2.10.4. PATIOS.

En el interior de las parcelas se autoriza la existencia de patios interiores o de parcela, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Patios interiores a los que den salones y/o dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$.

Se fija un mínimo para patios a los que den salones de 6 m. de diámetro y para luces rectas y de $24 m^2$ para la superficie; 3 m. y $12 m^2$ respectivamente en patios a los que den dormitorios; salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro de $8 m^2$ para la superficie.

- Patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios ni salones se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- Patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para diámetro y luces rectas y de 9 m^2 para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y similares.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

4.2.10.5. VUELOS Y ALEROS.

En los casos en que la Norma Zonal concreta permita vuelos, el tipo de éstos y su anchura estará en función del ancho de calle según el siguiente cuadro; sin perjuicio de superiores limitaciones señaladas en la Norma Zonal aplicable.

Ancho de calle	Balcones	Miradores y cuerpos cerrados	Aleros
< 5,00 m.	0,20	0,20	0,50
$5,00 \leq A < 8,00 \text{ m}$	0,30	0,50	0,60
$\geq 8,00 \text{ m.}$	0,50	0,50	0,60

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,00 m.

Todo cuerpo volado, excepto el alero, quedará separado de las fincas contiguas una distancia igual o mayor que la del propio vuelo.

Los vuelos, sea cual sea su tipo, no podrán superar, en proyección vertical, una línea paralela al límite de la acera sobre la que se sitúen situada a diez centímetros hacia la fachada del borde exterior de dicha acera.

4.2.10.6. BUHARDILLAS O TRONERAS

Las buhardillas, permitidas por encima del gálibo de cubierta, cumplirán las siguientes condiciones.

Las buhardillas que se realicen serán de tipo 'tradicional', es decir, estarán compuestas de tres planos verticales, uno paralelo a fachada y dos

perpendiculares a éste, y la cubierta de la buhardilla o tronera será a 3 aguas.

Su dimensión frontal máxima será de 1.25 m. y la separación entre dos consecutivas en el mismo faldón será de 3 m., medidos entre los paramentos laterales que las definen.

Igualmente se mantendrá una separación lateral mínima de 2 m. con las propiedades colindantes.

Respecto de la línea de fachada las troneras se situarán como mínimo a una profundidad de 1,50 m. (paralelos a fachada).

4.2.11. CONDICIONES HIGIENICAS.

Todas las dependencias habitables, así como aquellas en las que se realicen trabajos de forma habitual o continuada dispondrán de ventilación e iluminación natural y directa. Los huecos de iluminación tendrán una superficie no inferior a 1/10 de la superficie del local, debiendo ser practicable, al menos, 1/3 del mismo.

4.2.11.1. SALIDAS DE HUMOS.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachada, patios comunes, terrazas o ventanas.

Se prohíbe, igualmente, la salida por fachada de humos procedentes de aparatos de circuitos estancos, los cuales se deberán conducir a cubierta mediante chimeneas que disten un mínimo de 3,00 m. de cualquier ventana o hueco de ventilación de otro propietario se sitúen 1,00 m. por encima del punto más alto en un radio de 15 m.

Se dejarán previstos en los edificios de nueva construcción conductos de ventilación independientes hasta la cubierta para los locales en número de dos por cada local, teniendo uno de ellos las características adecuadas para la extracción de humos de combustión.

Única y exclusivamente se admiten salidas de humos a fachadas o patios comunes en aquellos edificios existentes en los que se demuestre la imposibilidad de instalar chimeneas.

4.2.11.2. BAÑOS Y ASEOS

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de baño que contendrá un inodoro, lavabo y bañera, que dispondrán de un cierre hidráulico mediante sifón o similar.

Tendrán ventilación directa al exterior por hueco practicable o por conducto de ventilación tipo shunt.

El acceso no se realizará desde las estancias, dormitorios, cocinas ni comedores. Si la vivienda tiene más de un baño, al menos uno tendrá acceso por dependencia distinta a las señaladas, pudiendo el resto tener acceso desde un dormitorio.

4.2.11.3. COCINAS

Las cocinas, independientemente de su iluminación y ventilación natural, tendrán rejillas de ventilación para gases en fachada y un mínimo de un conducto de ventilación a cubierta tipo shunt.

4.2.11.4. BAJANTES

Las bajantes de aguas pluviales tendrán ventilación a cubierta y se conectarán a la red interior del inmueble previamente a su vertido a la red general.

En todo caso se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública.

4.2.12. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Todos los huecos de ventana en viviendas o locales de pública concurrencia que no estén en planta baja o que no den paso a una terraza o balcón, estarán protegidos hasta una altura mínima de 1,00 m. mediante un elemento con una resistencia mínima a impacto de 80 Kp/m²

Las escaleras, balcones, terrazas transitables y elementos similares tendrán una barandilla de altura mínima 1,00 m. que pueden ser ciegas o de rejería, pero tales que no permitan su uso como escalera y que no tengan huecos por los que pueda pasar una esfera de más de 12 cm. de diámetro.

4.2.13. CONDICIONES ESTETICAS.

Se señalan los siguientes criterios exigibles a todos los proyectos.

4.2.13.1. MATERIALES DE FACHADA.

Se utilizarán en fachadas alguno de los acabados siguientes, considerándose prohibidos los no relacionados a continuación:

1. El ladrillo caravista se autoriza en toda la superficie de fachada o bien formando pilastras en fachada, prohibiéndose expresamente los acabados esmaltados brillantes.
2. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación blanca y tierras o de tonos claros.
3. Enfoscados de mortero de cemento o mortero de cal, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco y tierras o tonos claros.
4. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (100) centímetros.
5. Se prohíbe la colocación de elementos de evacuación de pluviales con materiales brillantes.

4.2.13.2. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros. Se prohíbe expresamente el lacado en colore básicos (rojo, verde, amarillo y azul).

En locales comerciales y portales, situados en la planta baja se autoriza el uso de acero inoxidable o aluminio anodizado en su color.

En las fachadas que no estén situadas sobre la alineación exterior de las viviendas unifamiliares se podrán utilizar además el aluminio anodizado en tonos oscuros y el acero inoxidable.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles

y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

4.2.13.3. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

Especialmente se procederá al aislamiento e impermeabilización de dichos paramentos y a su posterior revoco mediante el material de acabado de tipo de fachada. Esta obligación es por cuenta del promotor del derribo que pone al descubierto dichos paramentos o bien aquél por cuyo incumplimiento de los deberes de conservación generara una situación de ruina con el mismo resultado.

CAPITULO 4.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Estas Normas son de obligada aplicación a todos los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito de las Normas Urbanísticas, así como en aquellas obras civiles y/o de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, especialmente en lo que hace referencia a las instalaciones urbanas.

4.3.1. CONDICIONES GENERALES.

En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones, urbanas, el Ayuntamiento exigirá la previsión bajo acera de canalizaciones adecuadas para el posterior soterramiento de dichas instalaciones y la colocación de arquetas de registro de las redes de telecomunicaciones y energía eléctrica en el tramo de vía afectado por la urbanización.

Se prohíbe expresamente que en obras de rehabilitación o nueva construcción se mantengan los trazados aéreos de redes eléctricas o de telefonía.

En cualquier caso, la colocación de los contadores que controlan el consumo de agua de cualquier edificación habrán de ser colocados en lugar accesible y registrable desde la vía pública, ya sea en la fachada de la edificación o bien enterrados en la vía pública con su correspondiente arqueta de control y registro.

4.3.2. RED VIARIA URBANA.

En el Suelo Urbano la red viaria se ajustará al trazado marcado en los planos de alineaciones, así como a las establecidas en el planeamiento de desarrollo asumido o a realizar en ejecución de las presentes Normas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer una jerarquía en el trazado viario, con distintas secciones, tanto de calzada como de aceras. En calles de anchura inferior a 8 metros podrán suprimirse las aceras.

Se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construidos en el uso predominante. Se reservará un mínimo de 1 por cada 40 plazas o fracción para personas con movilidad reducida las cuales contarán con las condiciones señaladas en el Reglamento de accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. y de 3,30 x 4,50 m. las previstas para minusválidos, sin perjuicio del resto de condiciones.

El diseño de la red viaria se ajustará a las determinaciones del contenido del Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

En la ejecución de las explanaciones, bases de hormigón, mezclas bituminosas, etc. será de obligado cumplimiento de normativa contenida en el PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (B.O.E 118-18-05-89) y sus rectificaciones de las O.M. 08-05-89 (B.O.E 242-69-10-89)

4.3.3. RED VIARIA RURAL.

En el Suelo Rústico la red viaria se ajustará a las características y trazados establecidos por el Servicio de Estructuras Agrarias, a través de los trabajos de concentración parcelaria, o la Dirección General de Montes.

En las zonas no concentradas el Ayuntamiento podrá señalar las características y trazados de los caminos.

En todo caso la anchura mínima de un camino no podrá ser inferior a 4 metros y las fincas que lindan con estos caminos no podrán ser valladas al borde del mismo sino que, como mínimo, se respetará una distancia de 5 m. al eje del camino.

En el caso de las cañadas, cordeles y veredas –reflejadas en la documentación gráfica de estas normas- se respetará una distancia mínima de 8 m. a cada lado del eje de las mismas, sin perjuicio de mayores limitaciones en función de la anchura de cada una según se describe en la documentación facilitada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y anexa a este documento.

La valla, en caso de levantarse, se deberá colocar de acuerdo con las distancias y características señaladas en el Art. 5.2.4 y correspondientes de las presentes normas.

4.3.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En las nuevas urbanizaciones se suprimirán los tendidos eléctricos de media y alta tensión aéreos, que deberán enterrarse o desviarse. En caso de que ello no sea posible, no se ubicarán usos residenciales ni dotacionales bajo las redes de alta tensión, debiendo dejarse una banda de protección con las dimensiones y características que señale la titular de la línea.

Los tendidos de media tensión también deberán ser enterrados, en todo caso.

Los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o en casetas específicas, sobre espacios públicos, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

4.3.5. ALUMBRADO PÚBLICO.

La dotación de alumbrado público se proyectará teniendo en cuenta que el nivel mínimo de iluminación será de 20 lux para calles y 10 lux para aceras. Se exigirá un nivel de uniformidad media de 0,40.

El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

4.3.6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

No podrá otorgarse licencias de construcción, actividades clasificadas o cualquier otra, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades.

A este efecto se establece como caudal exigible para el cálculo una dotación de 200 l/hab.día

Este suministro podrá realizarse mediante la red general municipal o desde una fuente de suministro privado.

En este último caso se deberá acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Igualmente deberá disponerse de un depósito de regulación con capacidad para un volumen de agua igual a 250 litros por habitante equivalente al que suministre.

En las nuevas urbanizaciones la red de distribución discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, como mínimo a 1,00 m. de profundidad bajo la calzada. Se proyectará en anillo y sectorizada mediante llaves de corte en arquetas registrables.

Las redes de abastecimiento de agua se diseñarán y construirán de acuerdo con lo establecido en la siguiente normativa.

- Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua, tuberías.
- Instalaciones para riego de superficies ajardinadas y calles B.O.E. 31-08-74
- R.D. 849/ 1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico B.O.E. 30-04-86
- NBE-CPI-96 Referente a diámetros mínimos de tuberías
- NTE-IFA B.O.E. 3.10 y 17-01-76
- NTE-IFP B.O.E. 31-08-74, 07-09-74
- RD 928/1979 sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano.

4.3.7. RED DE SANEAMIENTO.

Toda nueva edificación contará con acometida a la red municipal de saneamiento o con sistema de depuración de aguas residuales.

En caso de conexión a la red general municipal las obras se ejecutarán por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas o por estos últimos, previa autorización municipal.

En los puntos en que no exista red general de saneamiento o su desagüe no sea posible por gravedad o por impulsión, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes o cauces públicos previa depuración, tal que el vertido cumpla con las normas sectoriales vigentes.

En las nuevas urbanizaciones la red de saneamiento público discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, a 1,20 m. de profundidad mínima bajo la calzada. Dispondrá de pozos de registro en los cambios de dirección así como cada 50 m de longitud como máximo. A esta red se conectarán los sumideros de recogida de aguas pluviales que serán sifónicos en todos los casos.

La red de saneamiento será unitaria y recogerá, por tanto, en un único conducto las aguas pluviales y las aguas residuales.

La red se diseñará y realizará teniendo en cuenta la siguiente normativa.

- Orden del MOPU de 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de publicaciones.
 - RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico B.O.E. 30-04-86
 - Orden del Ministerio de la Vivienda de 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.
 - Orden del Ministerio de la Vivienda de 09-01-74 NTE-ISD: Depuración y vertido de Aguas Residuales.
 - Orden del Ministerio de la Vivienda de 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de Drenajes.
-

TITULO V. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO 5.1. CONDICIONES ESPECIFICAS DE ORDENACIÓN

5.1.1. PRINCIPIOS GENERALES.

La totalidad de las parcelas, terrenos o sectores del término municipal de la Pedraja de Portillo están afectados por alguna regulación específica.

En Suelo Urbano, cualquier área viene regulada por la normativa que se establece en los artículos siguientes.

Las parcelas incluidas en las Actuaciones Aisladas del S.U.C. y en los Sectores del S.U.N.C. establecen en la correspondiente ficha específica la condición de edificación aplicable.

En los Sectores que constituyen el Suelo Urbanizable Delimitado, el planeamiento parcial que se desarrolla, establecerá las condiciones de edificación asignadas a los usos pormenorizados resultantes, que podrán coincidir con las reguladas en el articulado siguiente ó plantear las especificadas que se considere oportunas.

5.1.2. DIVISIÓN EN NORMAS ZONALES

En Suelo urbano se diferencian las siguientes zonas, al efecto de establecer las condiciones de edificación.

- | | |
|--------------------------------|-----|
| - Vivienda unifamiliar aislada | VAI |
| - Vivienda Unifamiliar adosada | VAA |
| - Edificación tradicional | ET |
| - Industria y almacenes | IA |
| - Dotacional | DO |
| - Zona verde y espacios libres | ZV |

5.1.3. ORDENACIÓN DE USOS.

Los usos pormenorizados y, mediante ellos, los usos básicos predominantes, compatibles y prohibidos en Suelo Urbano se establecen para cada Norma Zonal.

En general, se mantiene el casco urbano como zona mixta de usos, sin limitación en el uso dotacional general y de Terciario, siendo predominante el residencial.

5.1.4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. (VAI)

5.1.4.1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Vivienda unifamiliar aislada, exenta ó pareada en parcela propia con acceso independiente desde vía pública.

5.1.4.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela mínima	300 m ² .
Frente mínimo a vía pública	10 m.
Ocupación máxima parcela	60%
Edificabilidad máxima	0,6 m ² ./m ² .
Altura máxima	
Plantas	2 (*)
En m.	7,00 (altura cornisa)
Retranqueos mínimos	
Alineación oficial	4,00 m.
Linderos	3,00 m. (**)
Aparcamiento	1 plaza mínimo

*Se autoriza el uso bajo cubierta con un máximo del 50% de la superficie ocupada en planta baja, computando a efectos de agotar la edificabilidad.

** En caso de viviendas pareadas se admitirá un muro medianero sin retranqueo en ese lindero debiendo existir acuerdo expreso entre los propietarios de ambas parcelas para adoptar esta tipología.

5.1.4.3. CONDICIONES DE USO.

- Uso pormenorizado: Vivienda Unifamiliar
- Usos compatibles: Oficina destinada a despacho profesional del titular de la vivienda con un máximo del 25% de la superficie total construida.
- Usos prohibidos: El resto

5.1.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición será libre, debiendo tener tratamiento de fachada todos los paramentos exteriores y de acuerdo con el Art. 4.2.13 de estas Normas.

5.1.5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAA)**5.1.5.1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Vivienda unifamiliar en parcela propia con medianería con otras de la misma tipología formada agrupaciones lineales con acceso independiente desde vía pública.

5.1.5.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela mínima	175 m ² .
Frente mínimo a vía pública	7 m.
Ocupación máxima parcela	70%
Edificabilidad máxima	1,20 m ² /m ² .
Altura máxima	
Plantas	2*
En m.	7,0 m
Retranqueos mínimos	
Alineación oficial	2,00 m.
Lindero posterior	5,00 m. (altura cornisa)
Aparcamiento	1 plaza min. (interior parcela)

**Se autoriza el uso bajo cubierta con un máximo del 50% de la superficie ocupada en planta baja, computando a efectos de agotar la edificabilidad.*

5.1.5.3. CONDICIONES DE USO.

- Uso característico: Vivienda Unifamiliar
- Usos compatibles: Oficina destinada a despacho profesional del titular de la vivienda con un máximo del 25% de la superficie total construida.
- Usos prohibidos: El resto

5.1.5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El tratamiento exterior de las edificaciones deberá tener un diseño unitario en las zonas delimitadas, debiendo desarrollándose con un proyecto conjunto de acuerdo con el Art. 4.2.13 de estas Normas.

La separación entre parcelas exclusivas y la vía pública y espacios libres de uso privado será de fábrica cerrada hasta la altura de 1,10 m. completando la altura hasta un máximo de 2,00 m. con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales.

5.1.6. EDIFICACIÓN TRADICIONAL (E.T.)**5.1.6.1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Edificación entre medianerías, con fachada alineada a vía pública, formando parte de manzanas en general cerradas.

5.1.6.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela mínima	La existente en el momento de aprobación de las N.U.M. ó 100 m ² . y frente mínimo de 6 m. en nuevas parcelaciones o segregaciones.
Ocupación máxima parcela	100% parcelas <100 m ² 80% parcelas < 200 m ² . 70% “ > 200 m ² .
Altura máxima Plantas En m.	2* 7,0 m

Fondo de edificación máxima	15 m.
Vuelos	Se permiten en calles de anchura superior a 6 m. prohibidos cuerpos cerrados volados, excepto si se trata de miradores acristalados, vuelo 0,50. Balcones vuelos 0,50 m. cornisas 0,60 m.
Patios	S/ dispuesto a Normas Generales de Edificación**
Alineación exterior obligatoria	S/ plano

**Se autoriza el uso bajo cubierta, dentro del volumen delimitado por dos líneas trazadas desde el punto de altura máxima de fachada y desde el punto teórico de la altura de la fachada posterior a 15 m. de fondo ambos con ángulo de 27º sexagesimales, de acuerdo con el esquema adjunto.*

*** Se permitirá edificaciones de una planta de carácter secundario en el interior del patio con destino a garaje o almacén que pueden ser adosadas a linderos sin sobrepasar su superficie el 10% de la del patio.*

5.1.6.3. CONDICIONES DE USO.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar o plurifamiliar
- Uso compatible: Local Comercial, Comercio, Oficina, Hostelería, Espectáculo y Reunión, Almacenes, Garajes, Talleres Colectivo
- Usos prohibidos El resto

5.1.6.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se prohíbe en el diseño las cubiertas planas y terrazas por encima de la última planta.

Las cubiertas serán inclinadas a dos o tres aguas, con diseño obligatorio de alero de vuelo de dimensión máxima 0,60. El material utilizado de cobertura será de teja curva árabe ó similar (cerámica o prefabricada), estando expresamente prohibido el uso de otros materiales como piezas de fibrocemento, pizarra o acabado bituminoso, materiales metálicos, etc.

Se prohíbe el vuelo sobre la alineación oficial de cuerpos cerrados, permitiéndose los balcones y miradores, estos últimos con tratamiento totalmente acristalado con un vuelo máximo de 0,50

La carpintería exterior será prioritariamente de perfiles de madera admitiéndose perfilería de chapa o de aluminio con acabados de pintura o lacado de colores en ocres. Las barandillas y rejas en fachada (huevo o balcón) se realizarán en forja y color negro.

Las fachadas se compondrán con huecos verticales (halconeras) en planta primera y cuadrados en planta baja. El diseño de la fachada será uniforme permitiéndose recercados en los huecos de ventanas y puertas. También se permite la disposición de pilastras de ladrillo en fachada y esquinas (cadenas) a la manera tradicional.

Los materiales de revestimiento se ajustarán a lo establecido en el Art. 4.2.13 de estas Normas.

5.1.7. INDUSTRIA Y ALMACENES. (IA)

5.1.7.1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Edificación exenta ó adosada en áreas específicas, en parcela propia con acceso independiente desde vía pública.

5.1.7.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela mínima	500 m ² .
Frente mínimo a vía pública	12 m.
Ocupación máxima parcela	75%
Edificabilidad máxima	1 m ² ./m ² .
Altura máxima	
Plantas	2
En m.	10 m. *
Retranqueos mínimos	
Alineación oficial	4,00 m.
Posterior	4,00 m.

Linderos laterales	3,00 m. (en caso de exentos) ó ½ h.
Aparcamiento	1 plaza/150 m ² . const.

**La citada altura máxima podrá ser superado por elementos singulares que la actividad pudiera requerir previa conformidad de la Corporación Municipal.*

5.1.7.3. CONDICIONES DE USO.

- Uso característico: Industria, Talleres, Almacenes (mínimo 60% de la superficie construida).
- Usos compatibles: Vivienda vinculada, comercio, oficina, garaje, espectáculo y reunión.
- Usos prohibidos El resto

5.1.7.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición será libre. La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con cerramientos opacos hasta 2,00 m. de altura y la zona libre de edificación deberá ser convenientemente pavimentada.

5.1.8. DOTACIONAL. (DO)

5.1.8.1. TIPOLOGÍA.

Edificación exenta ó adosada en parcela propia con acceso independientes desde vía pública.

5.1.8.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela mínima	La existente en el momento de aprobación de las N.U.M. En nuevas parcelaciones ó segregaciones será en función de las necesidades específicas, aprobadas por la Corporación Municipal.
Frente mínimo a vía pública	10 m.
Ocupación máxima parcela	80%

Edificabilidad máxima	Se fijará por la Corporación Municipal en función del uso colectivo previsto.
Altura máxima Plantas En m.	2* 9,00 m.
Retranqueos mínimos Alineación oficial Linderos	Sin retranqueo obligatorio 3,00 m.(en caso de exento)
Vuelos	Se permiten en calles de anchura superior a 6 m. prohibidos cuerpos cerrados volados, excepto se se trata de miradores acristalados, vuelo 0,50. Balcones vuelos 0,50 m. cornisas 0,60 m.
Aparcamientos	1 plaza/150 m ² . construidos

5.1.8.3. CONDICIONES DE USO.

- Uso característico: Todos los Colectivos
- Usos compatibles: Vivienda vinculada, oficinas, espectáculo y reunión, garaje .
- Usos prohibidos El resto

5.1.8.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición será libre. El cerramiento de parcela en caso de retranqueo podrá eliminarse, teniendo en este caso el espacio libre de consideración de público. El diseño de las edificaciones deberá reflejar en lo posible su uso previsto, teniendo la consideración de edificios singulares.

5.1.9. ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (GRAFIADA CON ZV)

5.1.9.1. DEFINICIÓN.

Espacios libres ajardinados de uso público.

Los comprendidos en unidades de actuación ó actuaciones aisladas serán objeto de cesión obligatoria a favor del ayuntamiento, siempre que serán de uso público.

Podrán autorizarse construcciones ó instalaciones accesorias complementarias del parque, jardín ó espacio público como son kioscos ó instalaciones propias para la práctica de deportes al aire libre.

Las condiciones de edificaciones para estas construcciones serán fijadas expresamente en cada caso por la Corporación Municipal.

Se instalará el correspondiente mobiliario urbano especialmente en lo referente a bancos que refuercen su carácter de área estancial.

CAPITULO 5.2. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

SECCION 1º REGIMEN GENERAL

5.2.1. RÉGIMEN GENERAL.

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico una serie de parcelas reflejadas en los correspondientes planos de ordenación por entender que deben ser preservados de la urbanización por alguno de los motivos y criterios legalmente establecidos en la legislación vigente (artículo 15 Ley 5/99 y Art. 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, según regula el Art. 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el suelo clasificado como Suelo Rústico podrán autorizarse construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales según el grado de protección que se establece en los artículos siguientes.

Podrán autorizarse los usos excepcionales mencionados en el artículo 57 del Reglamento, los cuales deberán ser autorizados por el organismo competente mediante el procedimiento establecido en el Art. 306 del mismo documento.

En Suelo Rústico, y de forma general, se podrán disponer las instalaciones necesarias para la red de transporte e infraestructuras, si bien se reservan zonas específicas a tal fin con unas condiciones propias y siempre de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

5.2.2. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se de la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo Rústico.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos.
 - Cuando se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
 - Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
 - Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
-

5.2.3. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

Se entiende por parcelaciones urbanísticas la división o segregación de terrenos de forma simultánea o sucesiva en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de las mismas, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente;

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 53. b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se señala como parcela mínima en todo el suelo rústico, a efectos de segregaciones, la unidad mínima de cultivo que para La Pedraja de Portillo es de 6 Ha en seco y 2 Ha para regadío.

Además, conforme al Art. 53.c del mismo Reglamento, el presente instrumento de planeamiento excluye de manera expresa la construcción de vivienda unifamiliar aislada de los supuestos previstos en la legislación agraria para la segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Estas parcelaciones urbanísticas quedan, pues, prohibidas en el Suelo Rústico.

Además, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y su Entorno (DOTVAENT) queda expresamente prohibida la vivienda unifamiliar aislada en todas las categorías de Suelo Rústico.

5.2.4. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Además, con carácter general, todos los cierres y vallados así como construcciones e instalaciones, que se realicen en suelo rústico se situarán en el interior de la parcela y a una distancia igual o superior a las reflejadas en el Art. 4.3.3 de estas Normas. Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la normativa sectorial.

5.2.5. INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

Dichos terrenos mantendrán en todo caso la clasificación como Suelo Rústico quedando inautorizada cualquier iniciativa de transformación de los mismos.

5.2.6. CARTELES PUBLICITARIOS

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. A tal efecto será requisito imprescindible la presentación de un proyecto técnico firmado y visado por técnico competente.

En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso todo tipo de carteles publicitarios y/o informativos.

En todo caso se prohíbe expresamente la instalación de todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de la carretera N-601 en cualquier clase o categoría de suelo.

5.2.7. CONDICIONES ESTÉTICAS (PROTECCIÓN DEL PAISAJE)

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Así, las construcciones que se realicen en suelo rústico deberán utilizar los siguientes colores: ocres, terrizos y sienas. Queda prohibido el uso del ladrillo caravista, el hormigón en su color y colores distintos de los anteriores. Tal prohibición se extiende tanto a materiales de fachada como a carpinterías, cubierta e, incluso, elementos técnicos (chimeneas, secaderos, silos,...)

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Estas condiciones se hacen extensivas a los sectores de uso industrial previstos y no vinculados directamente al núcleo urbano.

5.2.8. NORMATIVA YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por el presente Normas Urbanísticas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

Complementariamente a esta normativa, se incluye como anexo el estudio arqueológico realizado en el término municipal de La Pedraja de Portillo, en el que se señalan condiciones pormenorizadas para cada categoría de suelo y tipo de hallazgo.

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial.

Cualquier tipo de obra o movimiento de terreno que pretenda realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

No serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas

con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

5.2.9. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

El procedimiento para la obtención de las correspondientes licencias será el establecido en la legislación urbanística aplicable, debiendo presentarse la siguiente documentación mínima para la autorización de usos edificatorios e instalaciones en el suelo rústico:

- Proyecto técnico, firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional correspondiente.
- Plano de situación sobre el plano de las Normas Urbanísticas.

- Plano de parcela en el cual se refleje con precisión la situación de las construcciones e instalaciones, con señalamiento de distancias a linderos, caminos, ríos, etc.
- Plano del entorno próximo de la parcela en el cual se permita apreciar con claridad el cumplimiento de las distancias mínimas exigibles para cada categoría de suelo.
- Fotografías en color de la parcela, acompañadas de plano en el que se refleje el punto de toma de las mismas.
- Justificación de cómo se resolverá la dotación de servicios (accesos, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, etc.) acompañado de las autorizaciones correspondientes (Confederación Hidrográfica del Duero, etc.)
- Compromiso, suscrito por el promotor, de que el terreno quedará vinculado al uso autorizado y será indivisible, así como de que se hará constar tal condición en el Registro de la Propiedad.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

5.2.10. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

Con el fin de establecer las medidas necesarias para la protección, conservación y mejora del medio y adecuar la protección a las características específicas de los terrenos; se establecen diversas categorías:

- Suelo Rústico con Protección.
- Suelo Rústico de Entorno Urbano.
- Suelo Rústico Común.

Para cada categoría de Suelo Rústico se establece un régimen diferente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente.

5.2.11. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que deben ser preservados de la urbanización por presentar evidentes valores naturales o ecológicos, así como aquellos otros ocupados o a ocupar por las diversas infraestructuras necesarias para el desarrollo del modelo territorial de la

Comunidad de Castilla y León, todo ello de acuerdo con el criterio de protección singular señalado en el Art. 30.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En las presentes normas, se establecen tres subcategorías:

- Suelo Rústico con Protección Natural
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- Suelo Rústico con Protección Cultural.

5.2.11.1. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Se trata fundamentalmente de aquellos terrenos de ribera y monte que por su valor ecológico precisan una protección especial; así como todos los terrenos clasificados en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna, la flora, las masas forestales o el paisaje.

Se incluye cualquier terreno de monte, definido como tal en el Art. 5 de la Ley de Montes, el cual tendrá la consideración de Suelo Rústico con Protección Natural, englobándose incluso las posibles forestaciones de tierras agrícolas que pudieran darse en el futuro en el municipio.

- Protección de Cauces. Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).
 - Lugar de Importancia Comunitaria ‘Riberas del Río Cega’. Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en este LIC, deberá contar con un informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
 - Protección por valor paisajístico.
 - Protección por valor forestal. Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León (art. 2-b de dicha Ley). Incluye, también, cualquier terreno de monte, definido como tal en el Art. 5 de la Ley de Montes (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, el cual tendrá la consideración de Suelo Rústico
-

con Protección Natural, englobándose incluso las posibles forestaciones de tierras agrícolas que pudieran darse en el futuro en el municipio.

- Protección de Vías Pecuarias. Sujetas a la legislación sectorial Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Previamente a cualquier autorización sobre estas vías pecuarias debe obtenerse la oportuna autorización tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente.

5.2.11.2. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se engloban en este grupo los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica. Se incluye, también, los terrenos ocupados y a ocupar por el proyecto 33-VA-3340, así como las zonas de dominio público y de servidumbre resultantes de la ejecución de éste.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica: sobre carreteras, líneas eléctricas, ferrocarriles, etc.

Sobre carreteras se trata de las bandas de protección correspondientes a las zonas de protección de las diferentes carreteras provinciales y autonómicas que discurren por el término municipal. Concretamente se han incluido en esta categoría todos los terrenos incluidos en la zona de dominio público en la zona de servidumbre de las infraestructuras existentes y/o previstas.

Cualquier tipo de actuación no edificatoria en dicho ámbito se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente para lo cual se presentará el preceptivo informe de la Consejería de Fomento o a la Excm. Diputación Provincial de Valladolid con la solicitud de licencia urbanística. Queda prohibido expresamente la edificación en dicho ámbito.

Se establecen, de forma genérica para cada subcategoría, unas condiciones de uso y edificación adecuados a los valores a proteger en función de la normativa específica aplicable para categoría:

- Protección Carreteras
 - Conforme a:
 - Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado
 - Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94)
 - Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

- Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
 - Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

5.2.11.3. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

- Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural, conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

5.2.12. SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO

Se incluyen en este apartado una gran superficie de terrenos situados junto al núcleo y al este de éste que suponen la base territorial para las actividades tradicionales de los habitantes del municipio: encierros, paseos, reuniones, etc. Además, estos terrenos soportan un buen número de restos arqueológicos significativos de la importancia de la zona en la evolución del municipio.

Esta zona se ha mantenido sorprendentemente libre de la presión urbanística que existe en el municipio en el entorno de la N-601 siendo pues necesario establecer una protección adecuada que garantice la persistencia de dicho espacio.

5.2.13. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

En esta categoría de suelo se incluyen todos aquellos terrenos que presentan formas tradicionales y seculares de ocupación del territorio. El objetivo de la misma es la protección y conservación de dichas formas de transformación del entorno y su defensa frente a nuevos procedimientos transformadores, en general mas agresivos y menos respetuosos con el entorno.

En concreto, en el municipio de La Pedraja de Portillo, los elementos cuyo valor se protege son las antiguas explotaciones agropecuarias como la situada en el Cardiel (Art. 33.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León). También quedan incluidas en este ámbito las tradicionales bodegas castellanas que, habiendo perdido su función originaria soportan ahora los espacios de ocio y esparcimiento individual y colectivo de la población del municipio.

5.2.14. SUELO RÚSTICO COMÚN.

En correspondencia con el artículo 15-d de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y Art. 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deban ser protegidos de la urbanización pero que no precisan ser incluidos en ninguna otra categoría.

La clasificación de los mismos se basa en el criterio de valor intrínseco de dichos terrenos puesto que reúnen las condiciones necesarias para preservarlos de la ocupación, siendo determinante el modelo territorial de ocupación urbana tradicional de la zona, basado en desarrollos del núcleo urbano apoyados en éste y siguiendo las principales vías de comunicación.

SECCION 2º REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO

5.2.15. USOS ORDINARIOS

Los propietarios de los terrenos tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

5.2.16. USOS EXCEPCIONALES.

Conforme al Art. 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales en las condiciones que se establezcan para cada categoría de suelo, atendiendo a

su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

A efectos de establecer tal regulación, los usos excepcionales en suelo rústico se agrupan en:

I. GRUPO I

Construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos ordinarios autorizados.

- Explotaciones ganaderos, agrícolas, forestales, cinegéticos, piscícolas, etc. (se incluye la vivienda unifamiliar vinculada a dicha explotación previa demostración fehaciente de tal vinculación y siempre que sea 1ª residencia)
- Usos culturales, científicos, educativos, deportivos, recreativos, turísticos y similares que sean propias del suelo rústico.

II. GRUPO II

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación o servicio; entre otras: carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos, canales, acequias, captación y distribución de aguas, saneamiento y depuración, etc.

III. GRUPO III.

Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras o las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

IV. GRUPO IV

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

V. GRUPO V.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente documento y que no estén expresamente declaradas fuera de ordenación.

VI. GRUPO VI

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- A. Por estar vinculados de cualquier forma al servicio público, ya sean públicos o privados (se excluye expresamente cualquier actividad lucrativa industrial o comercial)
- B. 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.

5.2.17. RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 25.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León; a los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de suelo rústico, se diferenciarán:

- Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.
- Usos autorizables: Sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia municipal.
- Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

5.2.18. REGULACIÓN USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS

Los diferentes usos excepcionales autorizables para cada categoría de suelo rústico.

SRPN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

	GRUPO I		GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV	GRUPO V	GRUPO VI	
	A	B					A	B
SRC	PER	AUT	PER ¹	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT*
SRAT	PER	AUT	AUT	PRH	AUT	AUT	AUT	PRH
SRPI²	AUT	AUT	PER ¹	PRH	PRH	AUT	AUT	PRH
SRPN²	AUT	AUT	AUT	PRH	AUT	AUT	AUT	PRH
SRPC	PRH	AUT	AUT	PRH	AUT	AUT	AUT	PRH
SREU	AUT	AUT	PER ¹	PRH	AUT	AUT	AUT ³	PRH

SRPC SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

*se prohíben expresamente los moteles y clubs de carretera o similar denominación.

¹ cuando estén previstos en la legislación sectorial, en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, en otro caso serán autorizables.

² cuando la protección se deba a una normativa sectorial específica se cumplirá lo dispuesto en la misma.

³ Únicamente usos Dotacionales de promoción pública.

Donde

SRC SUELO RÚSTICO COMÚN

SRAT SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

SRPI SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Y PER USOS DIRECTAMENTE PERMITIDOS (sin perjuicio de necesidad de licencia)

AUT USOS AUTORIZABLEES

PRH USOS PROHIBIDOS

SECCION 3º CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

5.2.19. CONDICIONES DE PARCELA

5.2.19.1. PARCELA MÍNIMA

A los efectos de legitimación y autorización de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula que se recogen sintéticamente a continuación:

GRUPO I: 5.000 m²

GRUPO II: Conforme a requerimientos funcionales de la infraestructura y legislación sectorial.

GRUPO III: conforme a requerimientos funcionales de la explotación extractiva y legislación sectorial.

GRUPO IV: Las actualmente existentes.

GRUPO V: Las existentes sobre las que se ubiquen las construcciones

GRUPO VI.A: 1.000 m²

GRUPO VI.B: 30.000 m²

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas y al lo señalado en el Art. 5.2.3 de las presentes Normas.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

5.2.19.2. CUMPLIMIENTO DE PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGREGACIÓN

Excepcionalmente, para la autorización de usos del Grupo I, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la

construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

5.2.20. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.2.20.1. ALTURA

La altura máxima de edificación será la siguiente:

GRUPO I: 9 m. a cornisa y 14 m. a cumbre.

GRUPO II: Conforme a requerimientos funcionales de la infraestructura*.

GRUPO III: 6 m. a cornisa y 9 m. a cumbre.

GRUPO IV: 8 m. a cornisa y 10 m. a cumbre.

GRUPO V: Las existentes sobre las que se ubiquen las construcciones y en caso de ampliación la correspondiente al grupo del uso concreto (vivienda, nave agrícola, etc.)

GRUPO VI.A: 8 m. a cornisa y 10 m. a cumbre*

GRUPO VI.B: 8 m. a cornisa y 10 m. a cumbre*

**Se exceptúan de las anteriores limitaciones las construcciones que por sus especiales características intrínsecas (torres producción, bomberos, vigilancia ambiental, etc.) precisen superar puntualmente tales limitaciones en los grupos señalados*

A efectos de no sobrepasar las anteriores limitaciones, las diferentes edificaciones se deberán disponer escalonadas en el terreno.

Dentro de la altura máxima de cornisa autorizada se podrá disponer un máximo de dos plantas (B+I).

5.2.20.2. UBICACIÓN EN LA PARCELA. RETRANQUEOS

La edificación se dispondrá en el terreno atendiendo a criterios destinados a favorecer la situación aislada de las edificaciones.

Se establece un retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores de 5 m. para todos los grupos y edificaciones.

Quedan excluidos de dicho retranqueo los cobertizos y casetas de aperos regulados conforme al Art. 5.2.20.6 del presente documento.

De acuerdo con el Art. 5.2.4 de estas Normas, las edificaciones se situarán como mínimo a una distancia de 7 m. del límite de la parcela o 10 m. del eje del camino, considerándose siempre la distancia más restrictiva para el particular.

5.2.20.3. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA

Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

- GRUPO I: 20%.
- GRUPO II: No se fija
- GRUPO III: 10%
- GRUPO IV: 70%
- GRUPO V: La existente*
- GRUPO VI.A: 30%
- GRUPO VI.B: 10%

**En construcciones existentes no declaradas expresamente fuera de ordenación se permiten aumentos de la superficie total construida del 10% de la existente a la aprobación inicial de estas normas.*

Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

- GRUPO I: 4.000 m² construidos
- GRUPO II: No se fija
- GRUPO III: 2.000 m² construidos
- GRUPO IV: No se fija.
- GRUPO V: La existente*
- GRUPO VI.A: No se fija
- GRUPO VI.B: 3.000 m²

**En construcciones existentes no declaradas expresamente fuera de ordenación se permiten aumentos de la superficie total construida del 10% de la existente a la aprobación inicial de estas normas*

5.2.20.4. MATERIALES Y COLORES

Los materiales empleados se adaptarán a los tradicionales de la zona en que se instalen, debiendo en todo caso garantizarse un acabado adecuado, estando prohibidos expresamente los materiales de desecho para cualquier tipo de construcción.

En fachada se deberá revestir mediante revocos en coloraciones ocres o crudas, adaptándose al entorno. Se prohíben los materiales metálicos en su color, acabados brillantes, bloques de hormigón o muros de hormigón visto, ladrillo caravista, etc.

Las cubiertas serán igualmente de materiales lacados o coloreados, sin brillos, en tonos marrones. Se permite el uso de teja cerámica en su color. Se prohíbe expresamente el uso de uralitas, fibrocementos, chapas metálicas brillantes o en su color, tejas de hormigón en su color, etc.

5.2.20.5. CERRAMIENTO DE FINCAS

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo las distancias señaladas en el Art. 5.2.4, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

5.2.20.6. COBERTIZOS Y CASSETAS DE APEROS

En suelo rústico común y en suelo rústico de protección agropecuaria puede autorizarse la construcción de cobertizos y casetas de aperos como obra menor directamente permitida, siempre que éstos reúnan las siguientes condiciones:

- Su superficie máxima será de 20 m², en una única planta.

- Su altura máxima será de 3,50 m. hasta la cumbrera.
 - La superficie máxima de los huecos (excluida la puerta de acceso), será de 1,20x1,20 m. y como máximo se dispondrán DOS (2).
 - Su cubierta se resolverá mediante teja cerámica a uno o dos aguas, prohibiéndose la cubierta plana. Las fachadas se rematarán mediante revestimiento continuo en las condiciones del artículo anterior.
 - Se prohíbe la instalación de casetas de obra, roulottes, etc. dentro de esta categoría.
-

CAPITULO 5.3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

5.3.1. DEFINICION Y DELIMITACION

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del término municipal que en virtud del artículo 13 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León no se encuentra clasificado como Suelo Urbano o Suelo Rústico.

La delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado figura en el plano de Ordenación nº1 de Clasificación del Suelo, Regulación régimen y gestión del suelo rústico y suelo urbanizable así como en las correspondientes fichas situadas incluidas en el presente documento.

5.3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El suelo urbanizable, se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes.

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente (Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y Reglamentos que la desarrollan) y a lo dispuesto en estas Normas.

Los Planes Parciales deberán referirse a un único sector de suelo urbanizable delimitado y afectarán a toda la superficie de dicho Sector.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar la escala de trabajo respecto de las Normas Urbanísticas y previa inclusión dicho instrumento del correspondiente levantamiento topográfico una variación de la superficie del sector, en más o menos, de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se asigna en el presente Documento; sin que, por ello, puedan excluirse parcelas de terrenos incluidos en el ámbito del Sector.

En el caso de que se demuestre la existencia de un error material en la medición o el grafismo del presente documento no se aplicará la limitación anterior.

Tanto los sectores cuya ordenación detallada ya se encuentra fijada por las presentes Normas en aplicación e la legislación vigente como aquellos otros en los que se deba redactar el preceptivo planeamiento de desarrollo, los deberes de urbanización se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación y refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en

función de los criterios establecidos en este documento (ver NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.) y de los que, en su caso, el Ayuntamiento considere necesarios.

5.3.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Para el desarrollo de los sectores urbanizables delimitados por estas normas y para aquellos otros que se delimitaran o establecieran mediante modificaciones de estas normas, será necesario el cumplimiento de las condiciones específicas señaladas en las respectivas fichas urbanísticas y, especialmente:

- Se justificará detalladamente el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su Reglamento de desarrollo, respecto a los niveles sonoros esperables en los nuevos desarrollos. En su caso será obligación de los promotores del sector el establecimiento de limitaciones a la edificabilidad en las zonas sensible o la disposición de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados.
- Se resolverán los accesos a las infraestructuras viarias existentes, previo informe favorable del organismo titular y a costa del desarrollo correspondiente, sin perjuicio de la asignación de costes señalada en las fichas.

5.3.4. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación para cada sector de suelo urbanizable del correspondiente Plan Parcial y demás instrumentos de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo establecido en las Normas.

El ejercicio del derecho a edificar requiere el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por las Normas Urbanísticas, o en su defecto, por la legislación vigente.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados anteriormente, en suelo urbanizable no se podrán autorizar más actuaciones que aquellas acordes con la naturaleza rústica de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

5.3.5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Los sectores de suelo urbanizable delimitados por el presente documento se reflejan en los planos de ordenación y en las correspondientes fichas, en las que se indican las condiciones específicas y particulares de cada uno.
