AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TOMO II DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN PROVISIONAL
JUNIO 2016

CARMEN ANDRÉS MATEO
LLANOS MASIÁ GONZÁLEZ

EQUIPO REDACTOR

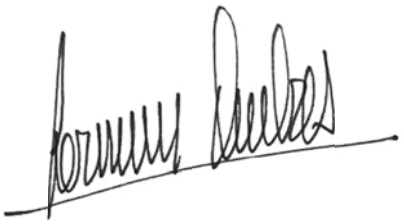
Dirección, Redacción y Coordinación:

Carmen Andrés Mateo	Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)
Llanos Masiá González	Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)

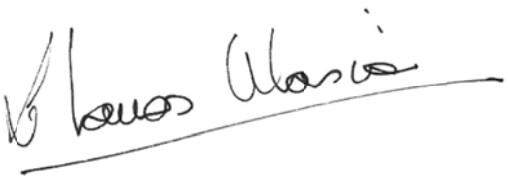
Equipo redactor

Jose Luis Bartolomé Navarro	Abogado. Técnico Urbanista (INAP)
Esther Bergareche Auricenea	Ingeniera de Caminos
Javier Pineda Vadillo	Ingeniero de Montes
Ana Fernando Magarzo	Arquitecta
Laura Muñoz del Río	Arquitecta
Julia Crespo Mancho	Arqueóloga

Madrid, junio 2016



Carmen Andrés Mateo
Arquitecta



Llanos Masiá González
Arquitecta

NORMATIVA URBANÍSTICA. NORMATIVA GENERAL

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN 1

ART. 1. OBJETO DE LA NORMATIVA 1
ART. 2. CONTENIDO DE LA NORMATIVA 1
ART. 3. GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS 1

CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES 5

ART. 4. FINES Y OBJETIVOS 5
ART. 5. ÁMBITO DE APLICACIÓN 5
ART. 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN 5
6.1. Vigencia 5
6.2. Revisión 5
6.3. Modificaciones 6
ART. 7. NORMATIVA COMPLEMENTARIA 6
ART. 8. EFECTOS 6
ART. 9. DOCUMENTACIÓN 6
ART. 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 7
ART. 11. GRADO DE VINCULACIÓN 8

CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 9

ART. 12. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO 9
ART. 13. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS 9
13.1. Planes especiales 9
13.2. Planes parciales 10
13.3. Estudios de detalle 10
13.4. Proyectos de Actuación 10
13.5. Proyectos de urbanización 10
13.6. Proyectos de reparcelación 11
13.7. Proyectos de obras ordinarias 11
13.8. Proyectos de normalización 11
13.9. Proyectos de expropiación 12
13.10. Proyectos de edificación 12
13.11. Proyectos de parcelación 12
ART. 14. TIPOS DE OBRAS 12
14.1. Obras en edificios existentes 12
14.2. Obras de nueva edificación 14
ART. 15. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA 14

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 15

ART. 16. GESTIÓN URBANÍSTICA 15

ART. 17. ACTUACIONES AISLADAS 15
17.1. Actuaciones aisladas de urbanización 15
17.2. Actuaciones aisladas de normalización 15
17.3. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización 16
17.4. Actuaciones aisladas de expropiación 16
17.5. Actuaciones aisladas de ocupación directa 16
ART. 18. UNIDADES DE ACTUACIÓN 16
ART. 19. ACTUACIONES INTEGRADAS 16
19.1. Sistema de concierto 17
19.2. Sistema de compensación 17
19.3. Sistema de cooperación 18
19.4. Sistema de concurrencia 19
19.5. Sistema de expropiación 19
ART. 20. OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS 20

CAPÍTULO 5: LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN 21

ART. 21 LICENCIAS URBANÍSTICAS 21
21.1. Objeto 21
21.2. Actos sujetos a licencia 21
21.3. Régimen general. 21
ART. 22. OBRAS MAYORES Y MENORES 21
22.1. Condiciones y procedimiento para el otorgamiento de licencia 22
ART.23. CARTEL INFORMATIVO 23
ART.24. INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO 23
ART. 25. LICENCIAS DE PARCELACIÓN 23
ART. 26. LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN 24
ART. 27. COMUNICACIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA AMBIENTAL 24
ART. 28. AUTORIZACIONES CONCURRENTES 24
ART. 29. CADUCIDAD Y PRÓRROGA 25
ART. 30. CAMBIO DE USO 25
ART. 31. CÉDULAS INFORMATIVAS 25
31.1. Cédula urbanística. 25
31.2. Alineaciones y rasantes oficiales 27
ART. 32. ORDENES DE EJECUCIÓN 27
ART. 33. DECLARACIÓN DE RUINA 27
ART. 34. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA 28

CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 29

ART. 35. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 29
ART. 36. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 29
ART. 37. EDIFICIOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 29
37.1. Causas de disconformidad con el planeamiento 30

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 32

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 32

ART. 38. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 32
ART. 39. SITUACIONES DE SUELO 34
ART. 40. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 34

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO 35

Sección 1ª. Suelo urbano 35
ART. 41. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. 35
ART. 42. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO 35
ART. 43. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 36
43.1. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada 36
43.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada 36
Sección 2ª. Suelo urbanizable 36
ART. 44. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. 36
ART. 45. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE 36
45.1. Suelo urbanizable con ordenación detallada 36
45.2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada 36
Sección 3ª. Suelo rústico 37
ART. 46. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 37
Sección 4ª. Calificación del suelo 37
ART. 47. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO 37

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS 38

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES 38

ART. 48. OBJETO 38
ART. 49. TIPOS DE USOS 38
ART. 50. CLASES DE USOS 39
ART. 51. SIMULTANEIDAD DE USOS 40
ART. 52. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO 41

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL 42

ART. 53. DEFINICIÓN Y CLASES 42
ART. 54. VIVIENDA EXTERIOR 43
ART. 55. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS 44
ART. 55 (BIS). CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA 45
ART. 56. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS 45
ART. 57. TRASTEROS Y TENDEDEROS 46
57.1. Trasteros 46
57.2. Tendederos 46

CAPÍTULO 3. US0 GARAJE-APARCAMIENTO 47

ART. 58. DEFINICIÓN Y CLASES 47
ART. 59. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO 48

ART. 60. ACCESOS 48
ART. 61. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN 50
ART. 62. RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS 50
ART. 63. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS 51

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO 54

ART. 64. DEFINICIÓN Y CLASES 54
Sección 1ª. Hospedaje 55
ART. 65. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO DE HOSPEDAJE 55
ART. 66. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 56
ART. 67. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPING 56
Sección 2ª. Comercial 57
ART. 68. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES 57
68.1. Clases de establecimientos comerciales 58
68.2. Situaciones de los establecimientos comerciales 59
ART. 69. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL 59
Sección 3ª. Oficinas 61
ART. 70. SITUACIONES 61
ART. 71. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS 61
Sección 4ª. Actividades recreativas 62
ART. 72. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN 62
72.1 Definición y categorías 62
72.2 Situaciones y tipos 63
ART. 73. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN 63
ART. 74. CONDICIONES PARTICULARES LOS USOS DE TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS 64
Sección 5ª. Estaciones de suministro de combustibles para vehículos 64
ART. 75. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS 64
75.1. Definición y clases 64
75.2. Localización 64
75.3. Condiciones particulares 65

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL 68

ART. 76. DEFINICIÓN Y CLASES 68
76.1. Clasificación 68
76.2. Categorías 69
76.3. Situaciones 69
ART. 77. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL 69
ART. 78. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES E INDUSTRIALES 70

CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO 71

ART. 79. USO AGROPECUARIO 71
ART. 80. CONDICIONES DEL USO AGROPECUARIO 71

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 72

ART. 81. DEFINICIÓN Y CLASES 72

ART. 82. APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO 75
ART. 83. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 75
83.1 Compatibilidad de usos 75
83.2 Sustitución de equipamientos existentes 76

CAPITULO 8. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES 77

ART. 84. DEFINICIÓN Y CLASES 77
Sección 1ª. Red viaria 77
ART. 85. RED DE CARRETERAS 77
ART. 86. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS DE PRIMER ORDEN 77
Sección 2ª. Red ferroviaria 78
ART. 87. DEFINICIÓN 78
ART. 88. PROTECCIÓN DE VÍAS FÉRREAS 78
ART. 89. CONDICIONES DE DESARROLLO 80

CAPÍTULO 9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 81

ART. 90. DEFINICIÓN Y CLASES 81
ART. 91. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 81
ART. 92. ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES 81

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 82

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 82

ART. 93. OBJETO Y APLICACIÓN 82

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE 83

ART. 94. OBJETO Y APLICACIÓN 83
ART. 95. PARCELA MÍNIMA 83
ART. 96. FRENTE DE PARCELA 83
ART. 97. FONDO DE PARCELA 84
ART. 98. SUPERFICIE DE PARCELA 84
ART. 99. OCUPACIÓN DE PARCELA 84
ART. 100. ALINEACIONES 84
ART. 101. ANCHO DE CALLE, DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES 84
ART. 102. LÍNEA DE FACHADA 85

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 86

ART. 103. OBJETO Y APLICACIÓN 86
ART. 104. LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO 86
ART. 105. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL 86
ART. 106. CHAFLANES 86
ART. 107. RETRANQUEO 86
ART. 108. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS 87
ART. 109. FONDO EDIFICABLE 87
ART. 110. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 87

ART. 111. RASANTE OFICIAL 87
ART. 112. RASANTE NATURAL DEL TERRENO 87

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 88

ART. 113. OBJETO Y APLICACIÓN 88
ART. 114. PLANTA SEMISÓTANO 88
ART. 115. PLANTA SÓTANO 88
ART. 116. CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS 88
ART. 117. PLANTA BAJA 88
ART. 118. ENTREPLANTA 88
ART. 119. PLANTA PISO 89
ART. 120. ÁTICO 89
ART. 121. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA 89
ART. 122. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 90
ART. 123. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES 90
123.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente 90
123.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán 91
123.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán. 91
123.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General 91
123.5 Edificación situada en parcelas de gran superficie y edificios exentos o sin contacto con la calle 92
ART. 124. ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTA 92
ART. 125. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA DEL EDIFICIO PROYECTADO 93
ART. 126. CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA 94
ART. 127. CONSTRUCCIONES AUXILIARES 95

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD 97

ART. 128. OBJETO Y APLICACIÓN 97
ART. 129. EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD 97
129.1. Medición de la edificabilidad 97

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS 99

ART. 130. OBJETO Y APLICACIÓN 99
ART. 131. PATIOS 99
ART. 132. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA 99
ART. 133. CUBRIMIENTO DE LOS PATIOS 100
ART. 134. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN 100
ART. 135. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA 101
ART. 136. APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO 101

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS 102

ART. 137. OBJETO Y APLICACIÓN 102
ART. 138. ACCESOS A LAS EDIFICACIONES 102
ART. 139. ESCALERAS Y ASCENSORES 102
139.1 Determinaciones generales 102
ART. 140. RAMPAS 103
ART. 141. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 103
ART. 142. PROTECCIONES 104

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS 105

ART. 143. OBJETO Y APLICACIÓN 105
ART. 144. MODIFICACIÓN DE LAS FACHADAS 105
ART. 145. INSTALACIONES EN LA FACHADA 105
ART. 146. MARQUESINAS 105
ART. 147. PORTADAS, ESCAPARATES Y CIERRES METÁLICOS 106
ART. 148. TOLDOS 106
ART. 149. RÓTULOS 106
ART. 150. BANDERINES 107
ART. 151. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO 107
ART. 152. CERRAMIENTOS DE PARCELA 108
152.1. Suelo urbano y urbanizable 108
152.2. Suelo rústico 108
ART. 153. VALLADO Y LIMPIEZA DE LOCALES DIÁFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO 108
ART. 154. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO 109
ART. 155. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS 109

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 110

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES 110

ART. 156. OBJETO 110
ART. 157. ÁMBITO DE APLICACIÓN 110
ART. 158. GRADO DE URBANIZACIÓN 110

CAPÍTULO 2: RED VIARIA 111

ART. 159. TRAZADO VIARIO 111
ART. 160. PAVIMENTACIÓN 112
ART. 161. VADOS Y PASOS DE VEHÍCULOS 113
ART. 162. VÍAS CICLISTAS 115
ART. 163. CALLES PEATONALES 116
163.1. Coherencia y unidad de urbanización 116
163.2. Tipología de calles peatonales 116
ART. 164. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES 117
ART. 165. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 117

CAPÍTULO 3: ALUMBRADO PÚBLICO 118

ART. 166. CRITERIOS DE DISEÑO 118
ART. 167. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS 118
ART. 168. GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN 118
ART. 169. COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN 118

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 120

ART. 170. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO 120
170.1. Red de abastecimiento de agua 120
170.2. Red de riego 121
ART. 171. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 122
ART. 172. RED DE SANEAMIENTO 122
ART. 173 DEPURACIÓN 123
ART. 174. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA 123
ART. 175. TELECOMUNICACIONES 124
ART. 176. RED DE GAS 124

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO 125

ART. 177. CRITERIOS GENERALES 125
ART. 178. ARBOLADO 125
ART. 179. MOBILIARIO URBANO 126
ART. 180. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES 126

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 128

CAPITULO 1: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 128

ART. 181. GENERALIDADES 128
ART. 182. CAMINOS 128
ART. 183. INSTALACIONES ELÉCTRICAS 128
ART. 184. DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES 128
ART. 185. DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS 129
ART. 186. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 130
186.1. Eliminación de residuos sólidos 130
186.2. Vertido de aguas residuales 130
186.3. Emisión de gases 130
186.4. Contaminación atmosférica 130
186.5. Zonificación acústica 130
186.6. Zona de protección para la alimentación de especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) 131
ART. 187. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL 132
ART. 188. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 132
188.1. Protección contra incendios de las edificaciones 132
188.1. Protección frente a los incendios forestales 132

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO 133

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO 133

ART. 189. ÁMBITO DE APLICACIÓN 133
ART. 190. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO 133
ART. 191. DESARROLLO DEL SUELO URBANO 134
ART. 192. ZONAS DE ORDENANZA 134
ART. 193. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 135
ART. 194. PLAZOS PARA EDIFICAR 135

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE 136

ART. 195. ÁMBITO DE APLICACIÓN 136
ART. 196. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE 136
ART. 197. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE 137
ART. 198. PLAZOS PARA EDIFICAR 137

CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO 138

ART. 199. ÁMBITO DE APLICACIÓN 138
ART. 200. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO 138
ART. 201. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN 139
ART. 202. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO 139
ART. 203. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA 140
ART. 204. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 141
ART. 205. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL 141
ART. 206. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO RÚSTICO 142
ART. 207. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL 144
207.1. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos excepcionales en Suelo Rústico 144
207.2. Edificaciones residenciales existentes 144
207.3. Núcleo de población 144
ART. 208. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL 145
ART. 209. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS 145

TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN 146

CAPÍTULO 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO 146

ART. 210. BIENES INTEGRANTES 146
ART. 211. DESTINO 146
ART. 212. ALCANCE DE LA DELIMITACIÓN 147

CAPÍTULO 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO 148

ART. 213. DELIMITACIÓN DE ÁREAS 148
ART. 214. BIENES AFECTADOS 148
ART. 215. PLAZO DE EJERCICIO 148
ART. 216. DESTINO DE LOS BIENES OBTENIDOS 148

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 149

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS 149

ART. 217. OBJETO 149
ART. 218. ÁMBITO 149
ART. 219. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS 149
219. 1. Protección integral 149
219.2. Protección estructural 150
219.3. Protección ambiental 150
ART. 220. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN 150
ART. 221. MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS 151
ART. 222. OBRAS PERMITIDAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ESPECÍFICOS DE CADA EDIFICIO CATALOGADO 152
ART. 223. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS 152
ART. 224. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS 152
ART. 225. AUTORIZACIÓN PREVIA 152
ART. 226. TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS 152
ART. 227. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO 152

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 154

ART. 228. OBJETO 154
ART. 229. TIPOS DE INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS 154
ART. 230. NIVELES DE PROTECCIÓN 154
230.1 Protección integral 154
230.2 Sin protección inicial 156
ART. 231. NORMATIVA SOBRE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN 156

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

ART. 1. Objeto de la normativa

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada.

ART. 2. Contenido de la normativa

La Normativa Urbanística se organiza en nueve títulos:

- El Título I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción del Plan General son los siguientes:

  Legislación básica:

  - Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

  Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:

  - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León con las modificaciones vigentes.
  - Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones vigentes.

- El Título II recoge las determinaciones generales sobre clasificación y régimen de suelo.
- El Título III contempla las normas para el desarrollo de cada una de los usos establecidos por el Plan General
- El Título IV establece las normas generales de edificación.
- En el Título V se recogen las condiciones generales de urbanización, de aplicación tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable.
- El Titulo VI establece las normas generales de protección.
- El Título VII desarrolla, en cuatro capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan.
- El Título VIII establece las condiciones específicas para la formación y gestión del patrimonio municipal de suelo.
- El Titulo IX establece las normas específicas para la protección del patrimonio cultural

ART. 3. Glosario de términos urbanísticos

A los efectos de este Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se empleen los términos definidos en este artículo, tendrán el exacto significado que se expresa a continuación.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes y proyectos que se redacten en desarrollo de este Plan General pueden, si fuera necesario por no estar contenido en este artículo, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición, referida a los términos y a su significado aquí definidos.

1. **Sistemas generales:** conjunto de dotaciones urbanísticas públicas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos) que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
2. **Sistemas locales:** conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que no tengan carácter de sistema general.
3. **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
4. **Actuación integrada:** actuación que tiene por objeto la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.
5. **Unidad de actuación:** superficie de terreno delimitada en el interior de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que define el ámbito completo de una actuación integrada.
6. **Zona de ordenanza:** recinto espacial en suelo urbano o suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, caracterizado porque en todas las parcelas es de aplicación el mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones de edificación y uso.
7. **Manzana:** unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.
8. **Manzana cerrada:** tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que delimitan la manzana. Puede ser de dos tipos:
   - Manzana cerrada compacta, en la que la edificación ocupa la totalidad de la manzana, exceptuando los patios de parcela.
   - Manzana cerrada con patio de manzana, en la que la edificación ocupa el espacio delimitado por las alineaciones exterior e interior, formando un patio en el interior que puede estar libre o edificado en planta baja.
9. **Bloque abierto:** tipología en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre si, separados por espacios libres privados.
10. **Parcela:** unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
    La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
11. **Parcelación:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.
12. **Parcelación urbanística:** parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación

13. Solar:

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, legalmente divididos y aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con:

   a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
      1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
      2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
      3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, sin perjuicio de las limitaciones de regulación del tráfico.
      4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
   b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
      1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
      2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
      3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
      4º. Alumbrado público
      5º. Telecomunicaciones

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

   a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
   b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

14. Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

1. Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que dé frente
2. Linderos laterales: los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

15. Edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables que permite el planeamiento en un ámbito determinado.

16. Superficie útil: se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

17. **Superficie máxima edificable:** es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, salvo lo que expresamente se considere como excepciones no computables. Viene expresada en metros cuadrados.
18. **Aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados a uso privado que asigna el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado.
19. **Densidad:** número de viviendas permitidas por el Plan General sobre un sector, expresadas por hectárea de suelo del ámbito en que se sitúan.

CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 4. Fines y objetivos

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 40 a 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 79 a 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 5. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada comprende todo el territorio de su término municipal.

ART. 6. Vigencia, revisión y modificación

6.1. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en los artículos 61 de la Ley de Urbanismo y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6.2. Revisión

Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de desarrollo urbano y territorial distinto, que de lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
b) Previsible agotamiento de la capacidad residencial prevista en el Plan General.
c) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial
c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.

6.3. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.
2. Se consideran modificaciones cualificadas aquellas que tengan por objeto incrementar el volumen edificable o la densidad de población o que alteren la zonificación o uso urbanístico de los espacios libres. En estos casos la tramitación requerirá el procedimiento previsto en los artículos 58 de la Ley de Urbanismo y 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 7. Normativa complementaria

En todo lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo.

ART. 8. Efectos

El Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título II de la Ley de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es un documento público, ejecutivo y vinculante.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos en el artículo 425 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La vinculación significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

ART. 9. Documentación

El Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

1. Documento de información:
   - Memoria de información, análisis y diagnóstico
   - Planos de información
   - Informe de sostenibilidad ambiental
2. Documento de ordenación
   - Memoria vinculante justificativa y de ordenación
   - Memoria vinculante de gestión y ejecución
   - Normativa urbanística
   - Planos de ordenación
   - Planos de gestión
   - Catálogo
   - Estudio económico

ART. 10. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

3. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General de Ordenación Urbana, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

    1. Normas urbanísticas
    2. Planos de ordenación
    3. Planos de gestión
    4. Catálogo
    5. Memoria vinculante de gestión
    6. Memoria vinculante de ordenación
    7. Estudio económico

4. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de falta de coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de cada uno de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General en esos ámbitos, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad definido en la ficha que establece las condiciones de desarrollo del ámbito.

5. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
   Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.
   Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

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

ART. 11. Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ART. 12. Condiciones generales para su desarrollo

Según establecen los artículos 50 de la Ley de Urbanismo y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el desarrollo de las determinaciones de este Plan podrá ser llevado a cabo por las Administraciones públicas y por los particulares, en los términos regulados tanto en los citados textos legales como en la presente Normativa.

La aplicación del Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

ART. 13. Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbana podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

13.1. Planes especiales

En desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes especiales con el siguiente objeto:

a) Protección del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en el entorno.
e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 47 a 49 de la Ley de Urbanismo y 143 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

13.2. Planes parciales

Los Planes parciales tendrán por objeto concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 46 de la Ley de Urbanismo y 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El planeamiento de desarrollo que se lleve a cabo en suelo urbanizable deberá someterse a algún trámite ambiental de los establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y en el Texto refundido 1/2015 de 12 de noviembre de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

13.3. Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado o en los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, así como para establecer dichas determinaciones en sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.4. Proyectos de Actuación

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Su contenido y documentación es la indicada en los artículos 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además de las determinaciones generales enumeradas en el art. 241, los Proyectos de Actuación deben contener las determinaciones sobre la urbanización y sobre la reparcelación de la unidad de actuación. Ahora bien, cuando no contengan las determinaciones completas sobre urbanización, sino sólo las básicas, deberá redactarse simultánea o posteriormente un Proyecto de Urbanización que complete las mismas. De igual modo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, deberá redactarse un Proyecto de Reparcelación para completarlas. En ningún caso podrán aprobarse Proyectos de Urbanización ni de Reparcelación sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

13.5. Proyectos de urbanización

Son proyectos de obras para completar las determinaciones básicas de urbanización del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de ejecutar las infraestructuras, servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la anterior.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Deberán incluir las determinaciones de urbanización específicas recogidas en las Normas Generales de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana, así como las que pueda contener cualquiera otro instrumento de planeamiento que deban desarrollar.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

13.6. Proyectos de reparcelación

Son proyectos para completar las determinaciones básicas de reparcelación del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la misma, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 244 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.7. Proyectos de obras ordinarias

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

13.8. Proyectos de normalización

Los proyectos de normalización tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

Los proyectos de normalización se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 219 y, en su caso, en el 222.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.9. Proyectos de expropiación

Los proyectos de expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atendrán a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, en la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 223 a 227 y 277 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.10. Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas normas urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

13.11. Proyectos de parcelación

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación con descripción completa incluyendo linderos y superficies de la parcela original y las resultantes.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos
- Plano de situación sobre cartografía actual
- Planos de delimitación de la finca matriz y de las fincas segregadas o resultantes de la parcelación, acotados y superficiados. En suelo urbano y urbanizable la finca matriz se delimitará a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, en las que se exprese su superficie, uso y aprovechamiento.

ART. 14. Tipos de obras

14.1. Obras en edificios existentes

A. **Obras de conservación:** obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de

estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

B. Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

C. Obras de restauración: Aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su estado original. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender así mismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación e falsos techos y de otros añadidos.

D. Obras de rehabilitación: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior pudiendo alterar sus características morfológicas y distribución interna.

Comprendidas dentro de las obras de rehabilitación se diferencian:

1. **Obras de acondicionamiento:** Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

2. **Obras de reestructuración:** Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar a la fachada.

E. Obras de reforma: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original.

F. Obras de demolición: Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

14.2. Obras de nueva edificación

A. Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

B. Obras de nueva planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

C. Obras de ampliación: Son aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido.

ART. 15. Planes de iniciativa privada

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo de este Plan General. En estos casos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán las determinaciones que establezca el Plan General, la normativa vigente y, en su caso, los compromisos derivados de convenios urbanísticos formalizados con todos los propietarios.

En su caso se harán constar, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, los compromisos asumidos por los propietarios en cumplimiento de lo previsto en el artículo 51 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015.

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART. 16. Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano:** Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle.
- **Suelo urbanizable:** Plan General y Plan Parcial cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada.
- **Suelo rústico:** Plan General y Plan Especial en los casos establecidos en los artículos 47 de la Ley de Urbanismo y 143 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 17. Actuaciones aisladas

Tiene por objeto la ejecución de acciones concretas previstas por el planeamiento. Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que deban ejecutarse se distinguen:

1. En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse mediante gestión pública o privada:
    a) Actuaciones aisladas de urbanización
    b) Actuaciones aisladas de normalización
    c) Actuaciones aisladas de urbanización y normalización
2. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse mediante gestión pública:
    a) Actuaciones aisladas de expropiación
    b) Actuaciones aisladas de ocupación directa
    c) Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

17.1. Actuaciones aisladas de urbanización

Tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de parcelas clasificadas por el Plan General como suelo urbano consolidado, con el fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 211 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.2. Actuaciones aisladas de normalización

Tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

Las actuaciones aisladas se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 216 a 221 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.3. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización

Tienen por objeto tanto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General, como completar o rehabilitar su urbanización con el fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas se rigen por las determinaciones establecidas en el artículo 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.4. Actuaciones aisladas de expropiación

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas
b) Ampliar el patrimonio público del suelo
c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.5. Actuaciones aisladas de ocupación directa

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa con el fin de obtener terrenos reservados por el Plan General para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa es un procedimiento de obtención de los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Las actuaciones aisladas se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 93 de la Ley de Urbanismo y 228 a 232 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 18. Unidades de actuación

1. Las unidades de actuación son ámbitos territoriales delimitados por el planeamiento que contenga la ordenación detallada, o por el Proyecto de Actuación, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.
2. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

ART. 19. Actuaciones integradas

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos por el Plan General.

Se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

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

19.1. Sistema de concierto

1. Objeto:

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de dominio y uso público.

b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos
2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento
3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos
4º. Constituyendo una asociación de propietarios

2. Propuesta del sistema:

A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el número anterior presentado el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y, en su caso, la propuesta de convenio o de estatutos para su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de concierto se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 78 y 79 de la Ley de Urbanismo y 255 a 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.2. Sistema de compensación

1. Objeto:

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

2. Propuesta del sistema:

A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
- Por la Junta de Compensación si ya estuviera constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de actuación.
- Por el propietario o los propietarios citados en el número anterior presentado en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo, previa o simultáneamente al Proyecto de Actuación.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación para su tramitación conjunta si esta no estuviera constituida.

3. Regulación

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 80 a 82 de la Ley de Urbanismo y 259 a 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.3. Sistema de cooperación

1. Objeto:

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:

a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.

b) Por el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el veinticinco por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, solicitando al Ayuntamiento:

1º. Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que lo ejecute por sus propios medios o que encomiende su gestión a alguna entidad competente para ello.

2º. Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que delegue su ejecución en una Asociación de Propietarios la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

3º. Que previa constitución de una Asociación de Propietarios, delegue en la misma la elaboración y ejecución del Proyecto de Actuación, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación, bien por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación, o bien por los propietarios citados en la letra b) del apartado anterior presentando dicho instrumento junto con alguna de las solicitudes allí previstas, y, en su caso, la propuesta de estatutos de la Asociación de Propietarios con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

3. Regulación

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 83 a 85 de la Ley de Urbanismo y 264 a 268 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.4. Sistema de concurrencia

1. Objeto:

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.

2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
   a) Por el Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.
   b) Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incursa en las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación sobre contratación administrativa, presentando el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de concurrencia se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 86 a 88 de la Ley de Urbanismo y 269 a 276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.5. Sistema de expropiación

1. Objeto:

El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración

pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento en los siguientes casos:
   a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
   b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para ejecutar la actuación mediante otros sistemas de actuación.
   c) Cuando en cualquier sistema de actuación el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

   Transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede proponerse el sistema de actuación por expropiación sin necesidad de que concurra ninguna circunstancia especial.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 89 a 92 de la Ley de Urbanismo y 277 a 283 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 20. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas

Los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

1. Por cesión gratuita:
   a. Cuando estén incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o de normalización; la cesión será de aplicación en caso de terrenos destinados a sistemas generales o al sistema de vías públicas dentro de los sistemas locales.
   b. Cuando estén incluidos en actuaciones integradas por concierto, compensación, cooperación o concurrencia.
2. Por ocupación directa
3. Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del estado o mediante su inclusión en actuaciones aisladas o integradas por el sistema de expropiación.

CAPÍTULO 5: LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ART. 21 Licencias urbanísticas

21.1. Objeto

Tienen por objeto la autorización de cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, así como cualquier otro uso que se realice en el suelo o en el subsuelo.

21.2. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo enumerados en los artículos 97 de la Ley de Urbanismo, 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la presente Normativa.

Los actos de uso del suelo, promovidos dentro del término municipal por Administraciones públicas distintas de la municipal o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los casos y con las excepciones previstas en el artículo 289 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

También se requiere licencia municipal para instalación de plantas o elementos de producción de energía eléctrica, como placas solares, aerogeneradores, etc.

21.3. Régimen general

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en los artículos 98 a 105 de la Ley de Urbanismo y 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Plan General.
3. Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
4. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.
5. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

ART. 22. Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Plan General y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 293 y 294 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se distinguen:

Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.

- Las de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- Las de reforma o modificación de la cimentación, estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- La construcción de muros de contención.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de edificios, construcciones e instalaciones existentes.
- Las que alteren el número de viviendas y locales de los edificios.
- Movimientos de tierras para los que sean necesarias entibaciones, salvo que estén incluidos en un proyecto de urbanización.
- Movimientos de tierras para cimentaciones salvo que estén incluidos en proyectos de edificación.
- Demoliciones de cualquier tipo de edificación.
- Las que modifiquen las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.
- La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas que precisen cimentación o estructura.
- Instalaciones ligeras de carácter temporal para la realización de actividades al aire libre que precisen de estructura
- Parcelaciones urbanísticas
- Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a 30 m^2
- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución del local

Obras menores:

Aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no precisen elementos estructurales, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

22.1. Condiciones y procedimiento para el otorgamiento de licencia

El procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará a lo establecido en los artículos 293 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la presente normativa.

Obra mayor:

Se exigirá la presentación de un proyecto técnico redactado por técnico competente, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, y cuyo contenido mínimo será el establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El proyecto técnico deberá, además, contener:

- Plano a escala 1:500 con la definición expresa de alineaciones y rasantes, que deberán ser coincidentes con las definidas en el Plan General.
- Plano catastral, a escala 1:500, a fin de que el Ayuntamiento determine la necesidad de delimitar una unidad de normalización si no estuviera contenida en el Plan General.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Obra menor:

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la solicitud deberá acompañarse de:

- Memoria descriptiva y valorada de la totalidad de las obras a realizar, indicando características, dimensiones, materiales, uso, valoración por partidas de todas y cada una de las unidades de obra (albañilería, pavimentos, revestimientos, carpintería, pintura, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, calefacción, etc)
- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

ART.23. Cartel informativo

Todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de la licencia urbanística, deberán disponer durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo de la licencia concedida que contendrá al menos los siguientes datos:

- Objeto de la licencia
- Plazo máximo de ejecución
- Directores de la obra
- Promotor
- Constructor
- Fecha de concesión de licencia

ART.24. Integración en el entorno

El Ayuntamiento, con anterioridad a la concesión de licencia, examinará la integración de los nuevos edificios en el entorno urbano pudiendo exigir, en función de la habilitación legal establecida en los artículos 9 de la Ley de Urbanismo y 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificaciones estéticas que mejoren su adecuación.

ART. 25. Licencias de parcelación

La solicitud de licencia de parcelación deberá acompañarse de proyecto redactado por técnico competente con el contenido del artículo 13.10 de esta normativa, salvo cuando por su sencillez sea suficiente con la documentación expresada en el art. 293.3 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No será necesaria la licencia de parcelación urbanística cuando ésta haya sido realizada mediante otros instrumentos de gestión urbanística como los proyectos de actuación, de

reparcelación o de normalización, los cuales podrán ser aprobados simultáneamente con los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada.

ART. 26. Licencias de primera utilización u ocupación

La licencia de primera utilización u ocupación se exigirá para el uso de las instalaciones y edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Para su otorgamiento se exigirá certificado final de obra emitido por técnico competente en el que se acredite la efectiva finalización de las obras, así como la conformidad de las mismas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente y, en su caso, que el promotor ha cumplido con los compromisos de realización simultánea de la urbanización.

Será también necesaria la licencia de primera utilización u ocupación cuando se produzca un cambio de uso en un local o cuando, sin cambiar el uso, el Ayuntamiento así lo considere por la complejidad de las obras que se realicen en el mismo.

ART. 27. Comunicación, autorización y licencia ambiental

1. Estará sometida a comunicación, autorización o licencia ambiental toda actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres en los términos y condiciones establecidos en el Texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015 y en las Ordenanzas Municipales que sean de aplicación. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.
2. Será necesario obtener la licencia ambiental regulada por el Texto refundido de la Ley 1/2015 para aquellas actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias significativas sobre el medio ambiente, alterar las condiciones de salubridad o producir riesgos para las personas o bienes.

ART. 28. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la entidad jurídico-pública titular del dominio público. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.

No podrán concederse licencias urbanísticas en suelo rústico o en suelo urbanizable, sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de uso excepcional según el procedimiento establecido en los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 29. Caducidad y prórroga

1. Las licencias caducan a los seis meses de la notificación de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.
   También caducarán las licencias cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por la licencia.
2. El Ayuntamiento, según establece el artículo 305 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrá conceder a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de concesión de la prorroga y con ello no se perjudica derechos de terceros.
3. Incumplidos los plazos establecidos en la licencia y sus prorrogas, el Ayuntamiento deberá iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos. La caducidad será declarada por la Administración Municipal previo procedimiento con audiencia del interesado y debe notificarse en el plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.
   Una vez notificada la caducidad de la licencia para comenzar o terminar los actos de edificación y uso del suelo para los que fue concedida será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística.
4. Si no se solicita nueva licencia urbanística en el plazo de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o si, solicitada la misma ésta debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

ART. 30. Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en las Ordenanzas municipales que sean de aplicación.
- Lo establecido en el Texto refundido de la Ley 1/2015, de Prevención Ambiental de Castilla y León, en lo relativo a la necesidad de comunicación u obtención de autorización o licencia ambiental.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

ART. 31. Cédulas informativas

31.1. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre las circunstancias urbanísticas de un terreno. Deberá remitirse por el Ayuntamiento a

solicitud de cualquier interesado en el plazo máximo de dos meses desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

Su contenido será como mínimo el establecido en el artículo 426 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La validez de la información contenida en la cédula tendrá una duración de seis meses a partir de la fecha de su emisión, salvo que antes de dicho plazo dejen de estar vigentes los instrumentos de planeamiento y de gestión conforme a los cuales haya sido elaborada.

El modelo normalizado para la expedición de la Cédula urbanística es el siguiente:

CÉDULA URBANÍSTICA

DON..., SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (Salamanca)

CERTIFICO: Que examinados los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo y especialmente el Plan General de Ordenación Urbana y demás instrumentos de planeamiento y de gestión aplicables, el régimen urbanístico de la finca/unidad de actuación/sector (táchese lo que no proceda) es el siguiente:

1º) Ubicación: La finca/unidad de actuación/sector se encuentra incluida en...

(Unidad de Suelo Urbano, Sector, etc.).

2º) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables son los siguientes:

(PGOU, Plan Parcial, PERI, ED, Proyecto de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, Proyecto de Normalización, etc.)

Dichos instrumentos:

SÍ/NO están sometidos a procedimientos de revisión o modificación

SÍ/NO se ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias o de la tramitación de otros procedimientos.

SÍ/NO han sido objeto de impugnación en vía administrativa o contencioso-administrativa.

SÍ/NO su ejecutividad ha sido suspendida.

3º) La clasificación del suelo correspondiente a dicho ámbito es la siguiente:

Clase y categoría de suelo (Suelo Urbano consolidado o No Consolidado, Urbanizable o Rústico en sus diversas categorías).

4º) Determinaciones de Ordenación general aplicables:

(Las establecidas en el PGOU)

5º) Calificación urbanística y otras determinaciones de ordenación detallada aplicables:

Usos: (Detallar predominantes, compatibles o prohibidos, según disponga el planeamiento)

Parcela mínima:

Edificabilidad:

Ocupación máxima de la parcela:

Retranqueos:

Altura máxima de las construcciones:

Tipología edificatoria:

Otras determinaciones:

6º) Condición de solar:

La parcela SÍ/NO tiene la condición de solar por SÍ/NO cumplir todos los requisitos indicados en el art. 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y planeamiento urbanístico aplicable.

En caso negativo:

Para obtener la condición de solar, es necesario:

- La realización de las siguientes actuaciones: (enumerarlas).

- Deben solicitarse los siguientes informes a otras Administraciones Públicas: (enumerarlos)

- Deben cumplirse los siguientes deberes: (enumerarlos)

- En particular, deben realizarse las siguientes actuaciones para la conexión, ampliación o refuerzo de los sistemas generales o redes municipales existentes o previstos: (enumerarlos, en su caso).

Conforme establece el art. 31.1 de las Ordenanzas del PGOU, la validez de la información contenida en la presente cédula tendrá una duración de seis meses a partir de la fecha de su emisión, salvo que antes de dicho plazo dejen de estar vigentes los instrumentos de planeamiento y de gestión conforme a los cuales ha sido elaborada.

Y para que conste donde proceda y a petición del interesado, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Carbajosa de la Sagrada, a ... de ...., de dos mil ....

Vº Bº

EL ALCALDE

31.2. Alineaciones y rasantes oficiales

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

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

ART. 32. Ordenes de ejecución

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Los propietarios de inmuebles y edificaciones en suelo rústico deberán, además, realizar las obras necesarias para la protección del medio rural y ambiental.
3. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.
4. Su regulación viene establecida en los artículos 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 33. Declaración de ruina

Los artículos 107 y 108 de la Ley de Urbanismo y 323 y 324 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen los casos en que puede declararse la situación legal de ruina.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 325 a 328 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 34. Protección de la legalidad urbanística

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Carbajosa de la Sagrada se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la Ley de Urbanismo y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ART. 35. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación y que resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con los establecido en los artículos 64 de la Ley de Urbanismo y 185 y 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para las obras terminadas sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma, serán de aplicación las determinaciones contenidas en Sección 3ª del Capítulo III del Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 36. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Se consideran fuera de ordenación por total disconformidad con las determinaciones del Plan General:

a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano 5. Edificios fuera de ordenación, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

En los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones fuera de ordenación sólo se podrán autorizar las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, mientras no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento podrá autorizar las obras contenidas en el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las condiciones del apartado 3 del mismo artículo.

ART. 37. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General y que son disconformes parcialmente con sus determinaciones.

Las edificaciones disconformes con el planeamiento, siempre que se atengan a lo expresado en el siguiente apartado, causas de disconformidad con el planeamiento, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento. No se podrán realizar obras de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a las determinaciones del Plan General según la clase de suelo en que se encuentren.

37.1. Causas de disconformidad con el planeamiento

Construcciones permitidas y prohibidas (ver cuadro).

ACTUACIONES EN EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Actuaciones Permitidas / Causa de la Situación D.P.	Conservación de la edificación	Ampliación de la edificación		Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación			
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI, con la obligación de ajustarse a la alineación oficial (2)	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Retranqueo de la Edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Uso característico	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Parcela mínima	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI

(1) La superficie construida de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.
(2) La ocupación de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 38. Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones del artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 11 y 12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 23 del Reglamento de Urbanismo, los terrenos ya integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que cumplan los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
b) Estar disponibles a una distancia máxima de cincuenta metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por

   1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   2º. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el Plan General, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   3º. Los terrenos que habiendo sido clasificados como Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable serán considerados automáticamente como Suelo Urbano Consolidado, a partir de la recepción de la urbanización, cuando en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.

b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:

   1º. Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

3º. Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

4º. De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 27 a 29 del Reglamento de Urbanismo, está integrado por el conjunto de terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal declare adecuados para ser incorporados al proceso de urbanización.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas.

Suelo rústico: de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 30 del Reglamento de Urbanismo, es aquél que debe ser protegido del proceso de urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o al legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitación de aprovechamiento.
b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto se entienden merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
c) Los terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o la seguridad y salud públicas.
e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se considera que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
   1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
   2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
   3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
   4º. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
f) Los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII de la presente Normativa.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normativa particular que les corresponda.

ART. 39. Situaciones de suelo

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, a los terrenos incluidos en las diferentes clases de suelo por este Plan General, se entiende que:

A. Se encuentran en situación básica de suelo rural:

- Los terrenos clasificados como suelo rústico en cualquiera de sus categorías
- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, denominados SUR y SUR-PAS, hasta la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización

B. Se encuentran en situación básica de suelo urbanizado

- Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado
- Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado
- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable una vez recibida la urbanización

ART. 40. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

ART. 41. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado:
   1. El aprovechamiento real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la superficie bruta de sus parcelas.
   2. Cuando el presente Plan General incremente el aprovechamiento urbanístico sobre el previsto en el Plan General que se revisa, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el noventa por ciento del incremento.
   3. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento
b. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano no consolidado corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.
   Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.

ART. 42. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a. Completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, o recuperasen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el Plan General.
c. Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
d. Edificar sus solares en los plazos y condiciones que en cada caso señalen el Plan General y la licencia urbanística.
e. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

ART. 43. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

43.1. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deberán asumir los deberes establecidos en los artículos 43 y 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

43.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada

Mientras que no se apruebe el instrumento que establezca la ordenación detallada, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado tendrán derecho a promover la urbanización en los términos establecidos en el artículo 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE

ART. 44. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resulta de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo

ART. 45. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

45.1. Suelo urbanizable con ordenación detallada

La transformación del suelo clasificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 45 y 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

45.2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada

Mientras que no se apruebe el correspondiente plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ordenación detallada estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 46 y 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, los propietarios de los terrenos tendrán los deberes establecidos para el suelo urbanizable con ordenación detallada.

SECCIÓN 3ª. SUELO RÚSTICO

ART. 46. Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en este Plan General se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa específica de cada zona de protección de suelo rústico que se establece en el presente Plan General.

SECCIÓN 4ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 47. Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana establece en el plano de calificación las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo rústico zonas de protección que por su interés o por sus características deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 48. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad y cuyas determinaciones se asumen, total o parcialmente, como planeamiento asumido (SU-NC-PAS) en las condiciones establecidas en el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo y que se especifican en la ficha correspondiente a cada ámbito.
b) En suelo urbanizable con ordenación detallada: con carácter pormenorizado para cada sector ordenado, y los usos globales e incompatibles, para aquellos casos en que se redacte un Plan Parcial que modifique la ordenación, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento asumido (SUR-PAS).
c) En suelo urbanizable sin ordenación detallada: se establecen el uso predominante, los usos compatibles y prohibidos y la variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales.
d) En suelo rústico: se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana también establece un régimen de usos transitorio que será de aplicación en suelo urbano y en suelo urbanizable en las condiciones establecidas para cada clase de suelo.

ART. 49. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y pormenorizado, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de ordenación detallada y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:
   a) Uso predominante: es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

b) Uso pormenorizado: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normativa o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.

b) Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implante. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularan por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

3. Usos prohibidos e incompatibles

a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

b) También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

ART. 50. Clases de usos

El Plan General clasifica los usos según su función en los siguientes grupos:

- A) Residencial
  - a. Vivienda
  - b. Residencia comunitaria
- B) Garaje-aparcamiento
- C) Terciario
  - a. Hospedaje
    1. Alojamiento hotelero
    2. Alojamiento de turismo rural
    3. Apartamento turístico
    4. Camping
    5. Albergue en régimen turístico
  - b. Establecimientos de restauración
  - c. Terciario recreativo
    1. Salas de reunión
    2. Cibercentros
  - d. Comercial

e. Oficinas
f. Otros servicios terciarios
g. Estaciones de suministro de combustibles

D) Industrial:
a. Talleres artesanales
b. Talleres industriales
c. Talleres de automoción
d. Producción industrial
e. Almacenaje
f. Servicios empresariales

E) Agropecuario

F) Equipamiento comunitario:
a. Educativo
b. Cultural
c. Sanitario
d. Asistencial
e. Religioso
f. Deportivo
g. Servicios públicos
1. Abastecimiento alimentario
2. Servicios de la Administración Pública
3. Otros servicios públicos
4. Recintos feriales
5. Servicios funerarios
h. Servicios urbanos.

G) Transportes y comunicaciones
a. Red viaria
b. Red ferroviaria
c. Centros logísticos de transportes
d. Estación de autobuses

H) Espacios libres y zonas verdes.

No obstante para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

ART. 51. Simultaneidad de usos

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

3. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiendo por tal el de mayor superficie construida.

ART. 52. Aplicación de las condiciones de uso

1. Las condiciones que se señalan para cada uno de los usos serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás regulaciones sectoriales que se promulguen en lo sucesivo, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

ART. 53. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   A) Vivienda: cuando la residencia se destina a alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

   Se establecen las siguientes categorías:

   a) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

   Se establece un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones, salvo que la zona de ordenanza establezca otro porcentaje:

   - Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
   - El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
   - La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m².
   - La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
   - Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes) deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
   - La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos

conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales.

b) Vivienda colectiva: Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.

B) Residencia comunitaria: cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

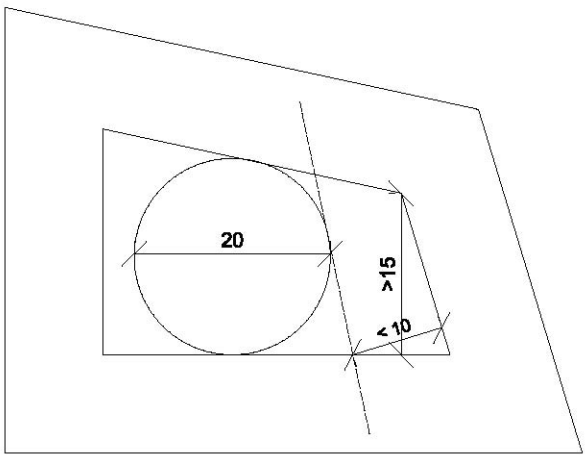
B) Vivienda libre: Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:
   A. Vía pública o espacio libre público.
   B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:
      a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada.
      b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar.
      c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:
         i) Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
         ii) Enfrentado directamente a espacio libre de dominio privado y uso público que cumpla las siguientes condiciones:
            - La superficie del espacio será superior o igual a 250 m²
            - En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
            - Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 m.
            - El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.

2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de seis metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables diferentes.
3. Las piezas habitables que den frente al espacio libre público o privado deberán tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.
   En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c)ii) de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.
   La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.



4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso a edificaciones establecido por la legislación sectorial específica.
5. Deberá cumplir con las condiciones de seguridad en materia de prevención de incendios reguladas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

ART. 55. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Composición y programa de vivienda: el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo tener como mínimo, una superficie útil de 45 m^2.
   También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie útil no será inferior a 25 m^2 dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.
2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la siguiente superficie mínima:
   a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m^2 y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m^2.

b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m² en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.
c) La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7 m².
d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m² en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia.
e) Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros cuando tengan una longitud inferior a 3,50 metros y de 1,00 metro si su longitud es igual o mayor a 3,50 metros.

4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de parcela o manzana, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.
b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/8 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.
c) La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de parcela o manzana.
d) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

ART. 55 (bis). Condiciones del uso residencial en planta baja

La autorización de la implantación de usos residenciales en planta baja requerirá el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

a) El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m sobre la rasante de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.
Complementariamente, el alféizar de, como mínimo, uno de esos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros desde el suelo del interior de la vivienda.
b) Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

ART. 56. Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m², en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

ART. 57. Trasteros y tendederos

57.1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima no computable de trastero será de 6 m^2.
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015.

57.2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m^2 de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida.

CAPÍTULO 3. US0 GARAJE-APARCAMIENTO

ART. 58. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.
El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León, sin perjuicio del régimen que pueda ser establecido por las Ordenanzas Municipales.

La licencia para el uso de garaje en los edificios de uso residencial se entenderá concedida con la licencia de obras para la construcción del mismo, siempre que dicho uso se halle incluido en el mismo proyecto.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² destinados a vehículos ligeros.
4º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
C. En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

ART. 59. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada por un lado se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,80 m, y si estuviera cerrada por los dos laterales por muros, el ancho mínimo de plaza será 3 m.
   La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 20 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)
   Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 3,00 m y de 5,00 m delante de cada plaza de aparcamiento.
2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas.
3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 x 12,00 metros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones de dimensión establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
5. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.
6. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.
   Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001. La anchura mínima será de 3,50 m, incluida en esta dimensión el área de acercamiento, si bien esta área puede considerarse integrado en la acera sin formar parte de la propia plaza (artículo 5.3.2).

ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,50 o 4,00 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.
2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio para uso residencial, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento del resto de usos que albergue en un solo local.
3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal separado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para

posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

4. Los garajes de superficie de grado 3º y 4º, la sección de las rampas será de 3,00 m o 6,00 m metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de 3,50 m si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de 6,75 m, repartidos en 3,50 m para el carril interior y 3,25 m para el exterior.

5. Los garajes de menos de 2.000 m^2 que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar 25 metros.

6. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 m^2, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de 3 metros si se destina a turismos y 3,50 m si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

7. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 4,50 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 5 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a 4,50 metros, puede prescindirse del zaguán.

8. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

9. La puerta del garaje se situará en la fachada del edificio y no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Tendrá una altura mínima de 2,20 metros, medidos en el punto más bajo.

10. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

11. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el sobreancho necesario en las curvas (3,50 m), y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 6 metros.

12. En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.

13. En las viviendas unifamiliares, se admiten zaguanes con una pendiente máxima del 8 %, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa, en tramos rectos, del 20 %.

14. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes, debiéndose justificar el perjuicio de no respetarlo.

ART. 61. Ventilación e iluminación

1. Los garajes y aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada para la evacuación de humos en caso de incendio.
   Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 25 cm² por cada metro cuadrado de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

   La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

   a) Ser capaz de realizar seis renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos
   b) Disponer de interruptores independientes por cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
   c) Garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante noventa minutos, a una temperatura de 400ºC
   d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal.

   Tanto con ventilación natural como forzada, ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta del edificio colindante.

3. En las calles de circulación de vehículos y vías de evacuación la iluminación será de 50 lux como mínimo.

4. Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes individuales en vivienda unifamiliar.

5. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

ART. 62. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.

2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
   a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público.

   b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector

3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la

edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.
   En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente
   Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

   A) Uso residencial.

   1. En edificios de nueva planta:
      - Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a vivienda, incluidas zonas comunes, siempre que al menos resulte una por vivienda.
      - Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos destinados a otros usos.

      En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso

   2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

   3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:
      a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.
      b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

   4. Se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas

consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

5. No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.

6. La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada cinco habitaciones, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial correspondiente, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.

B) Uso terciario.

1. Hospedaje:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de local destinado a hospedaje y por cada 100 m^2 destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.
- En instalaciones de camping será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

2. Comercial

- La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público será de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de local destinado a uso comercial, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial para determinadas actividades, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.

3. Oficinas

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m² de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de oficina o fracción.

4. Establecimientos de restauración, terciario recreativo y otros servicios terciarios

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditórium, gimnasios y locales análogos

- Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

C) Uso industrial.

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m² de superficie construida.

Esta reserva no será de aplicación a edificios industriales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

D) Uso de equipamiento comunitario

- Los usos dotacionales de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
  - En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
    - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
    - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
    - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 50 m² de superficie de venta.
  - En dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.
- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

ART. 64. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas a cambio de contraprestación económica, desde un establecimiento abierto al público en general con o sin otros servicios de carácter complementario.

B) Comercial: Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

C) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

Se incluyen en esta clase de uso:

a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

D) Establecimientos de restauración: Comprende los establecimientos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, en locales abiertos al público en general.

E) Terciario recreativo: Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

a) **Salas de reunión:** Uso productivo con acceso al público o no donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, incluir en el uso de equipamiento. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, y locales de ensayo de grupos musicales

b) **Cibercentros**, locutorios y otros locales cuya distribución se adapta a la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que no se produzca consumo y/o venta de productos alimentarios.

El uso productivo terciario recreativo no incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

F) Otros servicios terciarios: Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

G) Estaciones de suministro de combustibles: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

SECCIÓN 1ª. HOSPEDAJE

ART. 65. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de hospedaje turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

1.- Alojamientos hoteleros: son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro.

Los alojamientos hoteleros se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja y superiores de edificios con otros usos, siempre que cuente con acceso independiente. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

2.- Alojamientos de turismo rural: son alojamientos de turismo rural aquellas edificaciones situadas en el medio rural, que por sus especiales características de construcción, ubicación, y tipicidad, prestan servicios de alojamiento turístico mediante precio.

Los alojamientos de turismo rural se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo

3.- Apartamentos turísticos: son establecimientos constituidos por bloques o conjunto de pisos, casas, bungalós, chalés o similares que ofrezcan alojamiento turístico, y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias que se establezcan por la legislación sectorial específica.

El uso de los apartamentos turísticos comprenderá, en su caso, el de los servicios e instalaciones incluidos en el bloque o conjunto en que se encuentren.

Los apartamentos turísticos se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja y superiores de edificios con otros usos, siempre que cuente con acceso independiente. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

4.- Camping: establecimiento turístico situado en un terreno delimitado, dotado de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungaló.

Los campings se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

5.- Albergue en régimen turístico: establecimientos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

Los albergues en régimen turístico se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo

ART. 66. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León y demás normativa autonómica vigente.
- Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono ...) igualmente independientes de las del resto del edificio.

ART. 67. Condiciones específicas del uso de camping

1. Condiciones generales

- Cumplirán lo establecido en la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en el Decreto 168/1996 de 27 de junio, y en la restante normativa específica.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un camping deberá constituir una finca única de 25.000 m² a 50.000 m².
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

- Los campings se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.

2. Condiciones de emplazamiento

- La ubicación de los campings cumplirá los requisitos establecidos en la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en el Decreto 168/1996 de 27 de junio, y en la restante normativa específica.

3. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campings contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

4. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

SECCIÓN 2ª. COMERCIAL

ART. 68. Establecimientos comerciales

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

2. Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios

compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que hayan sido proyectados de forma conjunta con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente.

3. Se entiende por superficie de venta al público aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, mostradores, probadores y línea de cajas.

   La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento.

   La superficie de venta al público total de un establecimiento comercial colectivo será la suma de las diferentes superficies de venta al público de los establecimientos comerciales individuales que lo componen. A estos efectos, la superficie de venta al público de un establecimiento individual integrado en un colectivo se medirá desde el acceso al público de cada uno de ellos.

68.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

1. Establecimientos individuales:

a. Comercio tradicional:

Establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y están dotados de un sistema de venta asistida.

b. Autoservicio:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m^2 y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c. Supermercado:

Establecimientos comerciales especializados en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 m^2 y 2.000 m^2.

d. Gran establecimiento comercial:

Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos metros cuadrados.

También aquellos establecimientos comerciales que dediquen esencialmente su superficie comercial a la venta de materiales de construcción, maquinaria industrial, especies vegetales en viveros, vehículos y muebles, cuando superen la anterior superficie de venta ponderada con el índice corrector de 0,30.

2. Establecimientos colectivos:

a. Mercado municipal:

Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión.

b. Centro comercial y de ocio:

Conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

c. Parque comercial y de ocio:

Establecimiento comercial formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo.

d. Galería comercial:

Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior.

68.2. Situaciones de los establecimientos comerciales

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 69. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Decreto Legislativo 2/2014 de 28 de agosto por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, y en la Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010 de 22 de julio.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

1. Accesos

a) Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.

b) Los comercios en planta de piso, en edificio de uso predominante residencial, no podrán ser independientes de los de la planta baja.

c) En los comercios con superficie inferior a 250 m^2 no se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en sótano, debiendo destinarse a almacenamiento e instalaciones.

2. Circulación interior

a) El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m^2, o fracción superior a 250 m^2 de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,30 m. Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.

b) Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m^2 de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.
Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

4. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.

b) Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:
   - Hasta 100 m^2 cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
   - Entre 100 y 200 m^2 de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m^2 adicionales o fracción superior a 100 m^2 se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por minusválidos.
   - A partir de 2.500 m^2 de superficie de venta deberá justificarse el número de servicios sanitarios necesario.

c) En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

d) Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

5. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos. El local será independiente y tendrá una superficie o capacidad mínima necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

6. Grandes establecimientos comerciales

El Plan General no permite la implantación de nuevos grandes establecimientos comerciales.

Las actuaciones sobre los grandes establecimientos comerciales existentes que supongan incremento de la superficie edificada, deberán presentar, con carácter previo a la solicitud de licencia, la documentación establecida en el artículo 4.1 del Decreto 28/2010 de 22 de julio, por el que se aprueba la Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

En el estudio de movilidad a que hace referencia el apartado a) de dicho artículo, habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:
   - Intensidad de la actividad
   - Modalidad de la explotación.
   - Diversidad de los productos comercializados.

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre la superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.

c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCIÓN 3ª. OFICINAS

ART. 70. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja, ligado o no a planta primera o semisótano en edificios de uso residencial, siempre que cuente con acceso independiente. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
C. En planta baja, primera o superiores de edificios de uso no residencial.

ART. 71. Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento. En ningún caso habrá indicios en el proyecto general de instalaciones propias de las viviendas.

1. Accesos interiores

- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.
- El itinerario para llegar a cualquier oficina será adaptado.

2. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
   - En cada planta dedicada a este uso, de forma unitaria o fragmentada, con superficie útil en su conjunto superior a 200 m^2 e inferior a 500 m^2, se dispondrá de un aseo practicable por cada sexo en espacios comunes, es decir, independiente de cualquiera de las oficinas. Cada oficina de más de 200 m^2 contará además con un vestuario practicable para el personal.
   - En edificios con más de 500 m^2 útiles con uso de oficinas, ya sea de forma unitaria o fragmentada, cada planta dedicada a este uso dispondrá de un aseo adaptado por sexo, siempre en espacios comunes, es decir con acceso independiente de cualquiera de las oficinas. Además, cada oficina de más de 500 m^2 contará con un vestuario de personal adaptado.

   No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

3. Iluminación y ventilación

a) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.
   La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

b) En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

c) En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 4ª. ACTIVIDADES RECREATIVAS

ART. 72. Establecimientos de restauración

72.1 Definición y categorías

Los establecimientos de restauración se clasifican en los siguientes:

a) Restaurante: establecimiento que ofrezca menús o cartas de platos, para ser consumidos, preferentemente, en zonas de comedor independiente del resto del establecimiento.

b) Salón de banquetes: establecimiento destinado a servir a un público agrupado comidas y bebidas a precio previamente concertado para ser consumidas en fecha y hora predeterminada.

c) Cafetería: establecimiento que sirve ininterrumpidamente, durante el horario de apertura, comidas, cafés y otras bebidas, para un refrigerio rápido y consumición en barra, mostrador o mesa, incluyendo aquellos establecimientos que tengan sistema de autoservicio de comidas y bebidas.

d) Bar: establecimiento que sirva, en barra o mesa, en el propio local o en dependencias anejas, principalmente bebidas y, en su caso, tapas, pinchos, raciones o bocadillos.

Los establecimientos de restauración se clasificarán en las categorías establecidas en desarrollo de la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

72.2 Situaciones y tipos

Los establecimientos de restauración se pueden localizar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo.
B. En planta baja ligada o no a semisótano o a planta primera en edificios de uso residencial.
C. En planta baja ligada o no a semisótano o en plantas superiores de edificios de uso no residenciales.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I Aforo < 100 personas
TIPO II 100 ≤ Aforo < 500 personas
TIPO III 500 ≤ Aforo < 1.500 personas
TIPO IV 1500 ≤ Aforo

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación, DBSI-3.

Los establecimientos de restauración, se regirán además de por lo dispuesto en esta sección, por la normativa sectorial aplicable y por las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

ART. 73. Condiciones particulares de los establecimientos de restauración

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.

2. En planta sótano, cuando esté vinculada al establecimiento de restauración, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.

3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 metros cuadrados útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,40 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

4. En los locales de hasta 250 metros cuadrados de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 metros cuadrados o fracción.
5. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

ART. 74. Condiciones particulares los usos de terciario recreativo y otros servicios terciarios

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, en el Código Técnico de la Edificación, así como en la Normativa de Protección de Incendios.

SECCIÓN 5ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS

ART. 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustibles para vehículos.

75.1. Definición y clases

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estación de Servicio: instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.

b) Unidad de Suministro: instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

75.2. Localización

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento podrá autorizar otras tanto en las bandas laterales del viario como en las parcelas que cumplan con las condiciones exigibles, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias. Las nuevas implantaciones cumplirán las limitaciones siguientes:

1) Como norma general, las nuevas Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en suelo urbano consolidado en el ámbito de zonas de ordenanza cuyo uso característico sea diferente del industrial o del terciario.

   En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado solo podrán ser ubicadas en sectores cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario. En suelo rustico solo

podrán implantarse sobre parcelas colindantes con carreteras de titularidad supramunicipal y sobre el dominio público de estas en el caso de que su dimensión y condiciones lo permitan.

2) Las nuevas instalaciones presentaran una correcta disposición de accesos, que permita el normal fluir del trafico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

3) Cumplirán las determinaciones de la Ley Estatal de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras y Reglamento de la Comunidad de Castilla y León y el resto de cuanta normativa Sectorial le sea de aplicación.

75.3. Condiciones particulares

1. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro:
   a) Se permiten las existentes en su localización y configuración actual.
   b) Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.
   c) Presentaran una correcta disposición de los accesos, con zonas de desaceleración y aceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en función de las condiciones particulares por tamaño de la actividad. No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.
   d) La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, salvo en las implantaciones sobre Suelo Rustico en las que se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial. Solo se permite edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior.
   e) En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.
   f) La instalación, en lo referente a ruidos, se atendrá a lo dispuesto en este Plan General y a la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones, así como a la Ley del Ruido.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares por tamaño de la actividad sin perjuicio de la aplicación a las Áreas de Servicio de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras:

Estación de servicio:

a) Emplazamiento: las estaciones de servicio se podrán ubicar:
   - En suelo urbano consolidado en parcelas a las que el Plan General asigna la zona de ordenanza industrial.
   - En sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con calificación global industrial, cuando así lo establezca el planeamiento que establezca la ordenación detallada.
   - En suelo rústico vinculado a la red viaria, cuando la categoría de protección lo permita.

b) Parcela mínima:

- Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: 2.000 m^2 para este uso, con independencia de las condiciones de parcela mínima establecidas por la zona de ordenanza.
- Suelo rústico: 3.000 m^2, sin usos compartidos, siempre en parcela independiente y vinculada al sistema general viario.

c) Edificabilidad y usos:

- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m^2/m^2 y de 0,10 m^2/m^2 al resto de la superficie de parcela.
- Las superficies cubiertas no cerradas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m^2 y su altura máxima no supere los 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.
- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.
- Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computaran a efectos de edificabilidad. Sin embargo, la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrá superar el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio.
- Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.

d) Ajardinamiento de parcela: Las nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

Unidad de suministro:

a) Emplazamiento: las unidades de suministro se podrán ubicar:

- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio
- En la vía pública cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno.

b) Parcela mínima: salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m2

c) Edificabilidad:

- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m^2, y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en en esta superficie un aseo público.
- La altura libre mínima de piso será de 3,00 m.
- No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.
- No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superara los 4,50 m.

d) Ajardinamiento de parcela: las nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

ART. 76. Definición y clases

Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

76.1. Clasificación

a) Talleres artesanales: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

b) Talleres industriales: Aquellos en los que se desarrollan operaciones de carácter eminentemente no manual (mecánico, químico, biológico...)

c) Talleres de automoción: Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos.

d) Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. Pero sin venta directa.

e) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. No se incluyen los almacenes anejos a otros usos no industriales.

f) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.
Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos del uso de oficinas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

Clase A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Clase B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

76.2. Categorías

Se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1ª: Talleres artesanales, compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 200 m^2 y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW.

Categoría 2ª: Talleres compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 400 m^2 y cuya potencia mecánica instalada no supere los 15 KW

Categoría 3ª: Talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos industriales, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y superficie inferior a 500 m^2.

Categoría 4ª: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie inferior a 400 m^2 y cuya potencia mecánica no supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

Categoría 5ª: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie superior a 400 m^2 y potencia mecánica que supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

76.3. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja, ligado o no a planta semisótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, ligada o no a semisótano, o en plantas superiores en edificios de uso no residencial.

ART. 77. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.

2. Las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio previstas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Aquellas actividades o instalaciones susceptibles de causar molestias significativas en el medio ambiente deberán obtener la preceptiva licencia ambiental regulada por la Ley 11/2003 de 8 de abril.

4. Con carácter general no se permite la realización de procesos de transformación, atención al público o la implantación de actividades independientes en planta sótano.

5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.
   Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 metros cuadrados habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

6. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

ART. 78. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 15 Kw.
3. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO

ART. 79. Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas, así como a las actividades complementarias para el desarrollo de las mismas.

A) Actividades agrícolas

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Agrícola extensiva: cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y conviven en lo fundamental con el medio natural preexistente

Agrícola intensiva: cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción en un tipo de suelo adecuado.

B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la custodia y explotación de especies animales.

Se entiende por corral doméstico la instalación pecuaria que no supere 1 UGM[1], de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, o como máximo 4 animales o 10 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales

C) Actividades complementarias

Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario a aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

ART. 80. Condiciones del uso agropecuario

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

Con carácter general en todo el suelo urbano se prohíbe todos los usos pecuarios, incluidos los corrales domésticos. Así mismo se prohíben los núcleos zoológicos de tenencia o cría de perros u otros animales de compañía. Sólo podrán tenerse hasta tres animales adultos.

[1] UGM: unidad de ganado mayor

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART. 81. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento público o privado, el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, y otros análogos.

Se consideran servicios urbanos al sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, de titularidad pública o privada, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

1. **Educativo:** Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación, tanto público como privado.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   1) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

      A. En edificios de uso exclusivo educativo y/o religioso.
      B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial.
      C. En planta baja y primera en edificios de uso no residencial

   2) Centros escolares, academias, centros universitarios;

      A. En edificio de uso exclusivo.
      B. En edificios de uso residencial, en planta baja que podrá estar unida a la planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
      C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

   3) Academias de baile, danza, música, teatro o similares.

      A. En edificios de uso exclusivo.
      B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
      C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

2. **Cultural:** Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

      A. En edificios de uso exclusivo.
      B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
      C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

3. **Sanitario:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

4. **Asistencial:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

5. **Religioso:** Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

6. **Deportivo:** Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a sótano o semisótano o en plantas de piso.

   En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiente alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

7. **Servicios públicos:** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

   A) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación y otros similares.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   C. En edificios destinados a usos no residenciales, en planta baja, ligada o no a semisótano, debiendo tener acceso independiente.

   B) Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

   C) Otros servicios públicos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

   D) Recintos feriales: Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

   E) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios, tanatorios, velatorios y crematorios.

   Estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Decreto 16/2005 de 10 de febrero por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

8. **Servicios urbanos:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

A. En edificio de uso exclusivo.
B. En la planta baja de una edificación.

9. **Equipamiento de ocio:** se entiende como tal los usos de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa sobre espacios abiertos, vinculados al uso cultural, recreativo, deportivo y otras instalaciones análogas.

ART. 82. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana.
   Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Con carácter general, las condiciones de edificación y emplazamiento o tipología edificable (altura, ocupación, retranqueos y número de plantas) serán libres, en función de la propia naturaleza y destino del equipamiento que se proyecte implantar, así como de la viabilidad y eficacia funcional del mismo.
   Se deberá justificar la necesidad o conveniencia de las soluciones propuestas en base a dichas motivaciones, cuando las mismas se aparten notoriamente de la tipología edificatoria característica de la zona o sector. En estos supuestos, el proyecto deberá ser sometido a la aprobación expresa del Pleno Municipal.
   En todo caso, la edificabilidad de las parcelas de equipamiento, será la asignada por el planeamiento y en su defecto, la equivalente al aprovechamiento medio neto de las parcelas lucrativas de la zona o sector. Asimismo, la altura de las edificaciones no podrá superar en más de un 75 por 100 la máxima permitida en el sector o unidad urbana para el uso predominante.

5. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

6. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa autonómica.

ART. 83. Condiciones específicas del uso de equipamiento comunitario

83.1 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de

ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

83.2 Sustitución de equipamientos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo la siguientes condiciones:
   a) Si está situado en un edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
   b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
      - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
      - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
      - Equipamientos de ocio, podrán ser sustituidos por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
      - Sanitario o Asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
      - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio
      - Deportivo, que únicamente podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
      - Servicio urbano o servicio público, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

CAPITULO 8. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

ART. 84. Definición y clases

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

A) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.

B) Red ferroviaria: Destinados a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

D) Centros Logísticos de Transportes: Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte de mercancías por carretera, ferroviario y aeroportuario.

F) Estación de autobuses: Destinado a facilitar el transporte de personas por carretera.

SECCIÓN 1ª. RED VIARIA

ART. 85. Red de carreteras

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Castilla y León. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 modificado por el Real Decreto 1911/1997.
2. Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.
3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los términos establecidos en la legislación de carreteras.

ART. 86. Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías de primer orden

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

   La línea de edificación, en las vías de primer orden que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Cuando se planteen nuevos enlaces o modificación de los existentes en la Red de Carreteras del Estado, se deberá realizar un proyecto que deberá ser autorizado por el Ministerio de Fomento, además de un Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta. Cualquier otra actuación que afecte a la Red de Carreteras del Estado requerirá autorización del Ministerio de Fomento.
3. No se autorizarán nuevas conexiones a la CL-510 de los viales interiores de los sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado, ni accesos directos desde parcelas privadas, debiendo resolverse desde calles, caminos públicos o carreteras locales próximas.
4. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

SECCIÓN 2ª. RED FERROVIARIA

ART. 87. Definición

La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, en superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

La red ferroviaria comprende:

a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarías.
b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

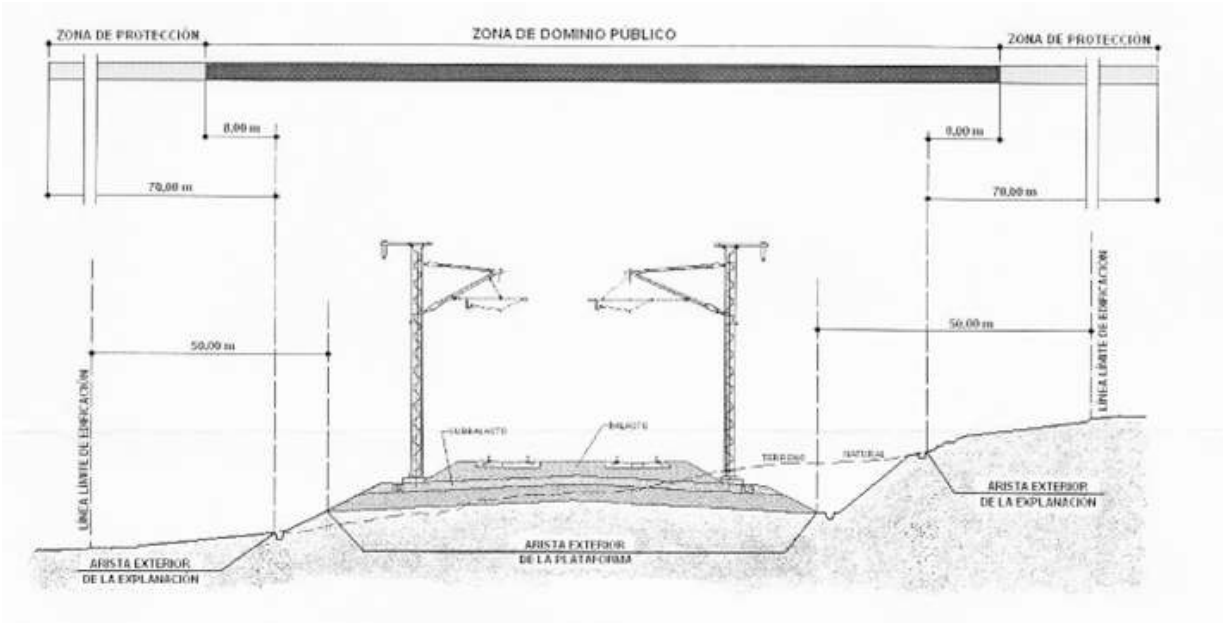
Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General Ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

ART. 88. Protección de vías férreas

1. La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre.

El Reglamento del Sector Ferroviario, recoge en sus artículos 24 a 40 una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril:

- En general:
  - Zona de dominio público: **8 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*[2].
  - Zona de protección: **70 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*.
  - Línea límite de edificación: **50 metros**, medidos desde la *arista exterior más próxima de la plataforma*[3].



- Sólo en el caso de suelo urbano consolidado.
  - Zona de dominio público, **5 metros**.
  - Zona de protección, **8 metros.**
- -En el caso de zona urbana:
  - Línea límite de edificación, **20 metros**

2. En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

   Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

---

[2] **Arista exterior de la explanación**: intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural (art.13.2 Ley 38/2015 del sector ferroviario).

[3] **Plataforma** es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

4. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias

ART. 89. Condiciones de desarrollo

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

CAPÍTULO 9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ART. 90. Definición y clases

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es:

a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
d) Desarrollar juegos infantiles.
e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

ART. 91. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

2. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

ART. 92. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada, transitable por vehículos automóviles y calificada como vía pública, con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

Asimismo podrán permitirse accesos peatonales por franja pavimentada, con una anchura máxima de un metro, siempre que el acceso al edificio de que se trate no se encuentre a más de veinte metros de la calzada.

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART. 93. Objeto y aplicación

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

Los edificios catalogados se podrán eximir justificadamente de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Título cuando su aplicación vaya en contra de la protección del elemento catalogado.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

ART. 94. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

ART. 95. Parcela mínima

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, excepto si los lotes resultantes fuesen adquiridos simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas con superficie inferior al doble de la determinada como mínima en el planeamiento serán indivisibles, excepto que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de agruparlo a la parcela colindante para formar una nueva finca.
- Las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la superficie restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en los apartados anteriores.
- La condición de indivisible se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015.

En suelo urbano consolidado, cuando sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas en aplicación de las determinaciones de este Plan General, se podrán delimitar unidades de normalización mediante un Proyecto de Normalización con arreglo a lo establecido en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 96. Frente de parcela

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

Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

ART. 97. Fondo de parcela

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

ART. 98. Superficie de parcela

1. **Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
2. **Superficie neta:** superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

ART. 99. Ocupación de parcela

1. Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.
2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.
3. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

ART. 100. Alineaciones

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

a. **Alineaciones actuales:** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
b. **Alineaciones oficiales:** Son las alineaciones establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes.

ART. 101. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

ART. 102. Línea de fachada

Intersección del paramento de fachada del edificio con el terreno.

A los efectos de esta normativa se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. El plano de fachada nunca podrá sobresalir de la alineación oficial.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

ART. 103. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

ART. 104. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

ART. 105. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

ART. 106. Chaflanes

a) Será obligatoria la formación de chaflanes en las esquinas de parcelas situadas en intersecciones viarias en las que alguna de las calles tenga un ancho igual o inferior a 10 metros y cuyos lados formen un ángulo menor de sesenta grados.

b) Los edificios de esquina en la situación referida en el párrafo anterior, deberán formar un chaflán con las siguientes condiciones:

   - En planta baja y restantes los lados de la edificación se retranquearán desde el vértice un mínimo de 2 metros cada fachada
   - La longitud mínima del chaflán, en todas las plantas de la edificación, será de 2 metros.

c) La formación de chaflanes según las condiciones anteriores, definirá la alineación oficial de la parcela cuando se ejecuten, a efectos del régimen de fuera de ordenación.

ART. 107. Retranqueo

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.

En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo, salvo en los retranqueos de viviendas unifamiliares que podrán volar un máximo de 0,50 m.

ART. 108. Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

ART. 109. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

ART. 110. Área de movimiento de la edificación

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

ART. 111. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la rasante natural del terreno.

ART. 112. Rasante natural del terreno

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora o de cualquier modificación del mismo.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

ART. 113. Objeto y aplicación

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

ART. 114. Planta semisótano

Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la rasante oficial de la calle o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y el plano de techo por encima de dicha rasante. La cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá distar más de 1,20 m de la rasante oficial o natural del terreno.

ART. 115. Planta sótano

Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante de la calle o de la rasante natural del terreno.

ART. 116. Condiciones para los sótanos y semisótanos

1. Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.
2. Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 117. Planta baja

Es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 30 cm por debajo ni de 1,50 m por encima de la rasante oficial o natural del terreno en contacto con la edificación.

ART. 118. Entreplanta

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 50% de la superficie de planta baja.
2. Formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.

3. La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015.

ART. 119. Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

ART. 120. Ático

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3m. La superficie de áticos no podrá superar el 70 % de la superficie de la última planta del edificio.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.

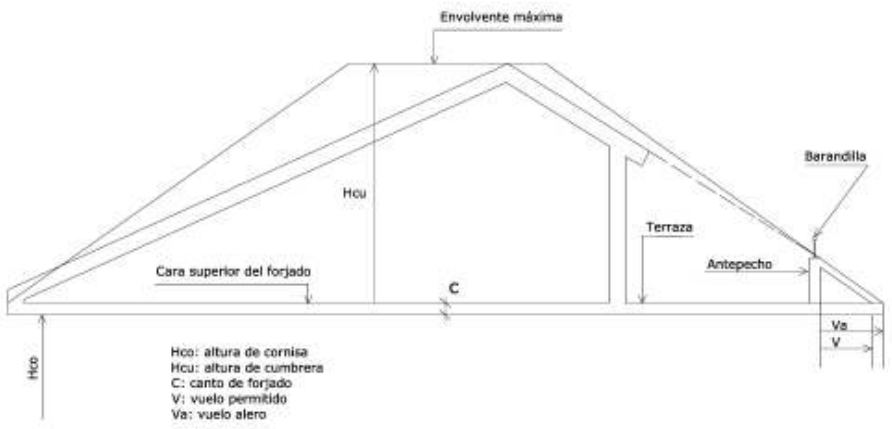
ART. 121. Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Se permiten los escalonamientos en la cubierta, de forma que se creen terrazas al interior, siempre que queden delimitadas por la envolvente definida en el artículo 122 de esta normativa. En todos los casos cada faldón de la cubierta inclinada tendrá pendiente uniforme.

POSIBLE SOLUCIÓN DE CUBIERTA INCLINADA



ART. 122. Altura de la edificación

1. Altura de cornisa

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50

Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo que en las Ordenanzas se especifique una altura distinta.

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación existente o proyectada y el punto más alto de la cubierta.

ART. 123. Medición de la altura de edificaciones

Como norma general, y que deberá justificarse en todos los casos, se establece que la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

123.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

En calles con pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado

correspondiente a partir de los veinte metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 % será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios en tramos de longitud máxima de 20 metros.

123.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán

1. Con el mismo número de plantas

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

2. Con distinto número de plantas.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el punto 123.1, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

123.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

2. Edificación con frente a dos calles sin patio de manzana

a) La regulación de la altura de edificación y el fondo edificable correspondiente a cada calle están definidos gráficamente en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza; el fondo edificable señalado es de aplicación tanto a plantas de piso como a planta baja y sótanos.
b) En caso de que el fondo edificable no estuviera definido gráficamente, la regulación de altura de edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas. Esta limitación será de aplicación a todas las plantas de la edificación, incluidas las plantas bajo rasante.

123.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

123.5 Edificación situada en parcelas de gran superficie y edificios exentos o sin contacto con la calle

En los edificios exentos, aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres, cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja, según lo especificado en esta normativa.
b) Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan se sujetarán a la altura máxima establecida, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
c) La altura, medida en cualquier punto de la edificación, no podrá superar la altura máxima establecida, con una tolerancia de un metro en el punto más desfavorable.

ART. 124. Altura libre mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados (incluido falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura libre mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- Vivienda: 2,60 m mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,40 metros en pasillos, aseos y locales de servicio. En plantas bajo cubierta cubierta el espacio habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto.
- Planta baja: 3,20 metros mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- Garaje: la altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,40 m para los turismos, y 4,70 m para los camiones y autobuses, admitiéndose bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones 2,20 m y 4,50 m respectivamente.
- Comercial:
  - La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo comercial será de tres (3,00) metros en todas las plantas.
  - En los edificios con otros usos la altura libre mínima de planta baja destinada a uso comercial será de 3,20 m
  - En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.
- Oficinas: 2,60 m si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,40 m en aseos.
- Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos: 3,20 metros mínimo en zonas comunes de uso público, 2,60 metros mínimo en habitaciones, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.

- Hostelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Actividades recreativas y otros servicios terciarios: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Equipamiento comunitario: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo.
- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

ART. 125. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa del edificio proyectado

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo 122 de ésta normativa, se permite la construcción de:

   - Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56^{O}) medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con los planos de fachada (exterior y posterior), hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbrera, medida desde la altura máxima de cornisa del edificio.
   - Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.
   - Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m².
   - Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
   - Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, y servicios de infraestructuras básicos, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de las líneas de fachada.

   Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta, excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

   No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo y las señaladas para edificaciones industriales y equipamientos comunitarios.

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:
    - Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación necesarios.
    - Paneles de captación de energía solar.
    - Antenas de telecomunicación, radio y televisión según se establece en esta normativa
3. En edificios de vivienda colectiva se prohíbe el acceso individual desde viviendas particulares, así como el uso privativo, a toda cubierta o terraza que se encuentren por encima de la altura máxima permitida.

ART. 126. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- Cuerpos volados cerrados y terrazas
- Balcones
- Cornisas y aleros

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
2. Terraza es el espacio entrante y/ o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 2,00 m y una profundidad máxima de 0,60 m.
4. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
5. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m, excepto que en las condiciones particulares se establezca otra determinación.
e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 10 cm.

Condiciones de los cuerpos volados

a) Cuerpos volados cerrados y terrazas:
   - El saliente desde la línea de fachada no será mayor del 7% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 0,85 metros.
   - La longitud de los cuerpos volados cerrados y terrazas no sobrepasará el cincuenta por ciento de la longitud de la fachada, debiendo retirarse de las medianeras contiguas 0,60 metros.
   - Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá a partir de la línea exterior de la fachada.

b) Balcones:
   - El saliente desde la línea de fachada no será mayor del 7% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 0,60 metros, debiendo retirarse de las medianeras contiguas 1,20 metros.
   - Se permiten en calles de cualquier ancho.

c) Cornisas y aleros
   - El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:
     - Para calles menores de 10 m ..... 0,15 m sobre el vuelo máximo permitido
     - Para calles a partir de 10 m ..... 0,40 m sobre el vuelo máximo permitido
   - En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

ART. 127. Construcciones auxiliares

Con carácter general

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 metros.

En parcelas con tipología de vivienda unifamiliar

En las parcelas con Zona de Ordenanza con tipología de vivienda unifamiliar se consideran construcciones auxiliares las siguientes:
- *Barbacoa*: Parrilla para asar al aire libre.
- *Cenador*: Espacio formado por pilastras o pilares, con cubierta no transitable y sin paredes que lo cierren lateralmente, colocado en jardines.
- *Casetas de aperos*: Casetas prefabricas o ejecutadas in-situ utilizadas para guardar materiales y herramientas de mantenimiento del jardín.
- *Piscinas*: Espacio destinado al baño y deportes de personas.
- *Caseta para perros*: construcción pequeña, prefabricada o construida in-situ que sirve para cobijar al perro.
- *Pérgola*: Estructura formada por pilares y vigas, que carece de techo y paredes.
- *Cierre de porches y terrazas*: Carpintería metálica, para cerrar un espacio adyacente al edificio, que se encuentra cubierto por la propia estructura del edificio.

Se podrán realizar las construcciones auxiliares anteriormente descritas teniendo en cuenta las siguientes normas:

Condiciones de uso: No se podrá dar un uso diferente al de su propia naturaleza expresada en las definiciones.

Situación en la parcela: se podrán adosar a las medianeras, siempre que exista un acuerdo con el colindante, manteniendo como mínimo, el retranqueo existente a la fachada.

Se exceptúan las pérgolas que deben quedarse adosadas a la edificación y los cenadores que deben mantener los retranqueos exigidos por el Plan Parcial u otro planeamiento de desarrollo, correspondiente del sector del que se trate.

Dimensiones máximas: Las dimensiones en planta de las construcciones auxiliares cerradas –casetas de aperos- no será nunca superiores a 6.00 m^2 construidos.

La altura máxima de esta construcción no superará 2,50 metros en el punto más alto de la construcción, es decir en la cumbrera de la cubierta.

Porches de entrada: Con objeto de mejorar el ahorro energético, se considera que el cierre de los porches de entrada a la vivienda o de salida a otros espacios interiores de la parcela, generan un buen ahorro. Estos cierres podrán realizarse siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se ejecutarán con carpinterías metálicas y vidrios.
- Estarán cubiertos por los elementos estructurales existentes y sólo podrá cerrarse el espacio bajo los mismos.
- No se admiten fábricas ciegas de ladrillo, hormigón u otros materiales similares.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ART. 128. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación y ampliación de las edificaciones existentes.

ART. 129. Edificabilidad y coeficiente de edificabilidad

1. Edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.
2. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:
   - **a) Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono de ejecución o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.
   - **b) Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable.

129.1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

a) En todo caso:

- Los locales destinados a albergar instalaciones generales propias del edificio, tales como calefacción, climatización, cuartos de contadores, centro de transformación, etc.
- Trasteros: uno por vivienda o local con un máximo de 6 m^2 cada uno.

b) Sobre rasante

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.
- Los porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Las plantas bajas porticadas diáfanas de libre acceso público, o bien destinadas a aparcamiento gratuito de acceso y uso públicos; en cuyo caso deberá vincularse registralmente el uso público de la planta baja.
- La superficie bajo cubierta que disponga de una altura menor de 1,50 m.
- Los balcones.

- En edificios de uso colectivo:
  - En los portales se excluirá toda superficie que supere los 10 m^2.
  - Las plazas de garaje destinadas a cubrir el mínimo exigido y que no quepan bajo rasante, con una superficie máxima de 25 m^2/ plaza.
- En vivienda unifamiliar: la superficie destinada a garaje cuando no exista sótano y como máximo 25 m^2/ vivienda.
- En otros usos: Las plazas de aparcamiento destinadas a cubrir el mínimo exigido por la normativa aplicable, con una superficie máxima de 25 m^2/ plaza, siempre que sea de uso público y gratuito.

c) Bajo rasante

- Aparcamientos:
  - En vivienda colectiva sin límite.
  - En vivienda unifamiliar: 2 plazas/ vivienda, con un máximo de 50 m^2.
  - En otros usos: Las plazas de aparcamiento destinadas a cubrir el mínimo exigido por la normativa aplicable, con una superficie máxima de 25 m^2/ plaza.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

ART. 130. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

ART. 131. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

   Atendiendo a su situación se distinguen:

   1. **Patio de manzana:** Es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.
      A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
   2. **Patio de parcela:** patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
      a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
      b) Abierto: es aquel que está abierto por uno o más de sus lados.

2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:

   a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
   b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
   c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.
   d) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

   a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia 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 luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.

b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,20 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.
c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m^2 para la superficie.
d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 para la superficie

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.
d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

ART. 133. Cubrimiento de los patios

Se permite cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios translucidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubierta, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

ART. 134. Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 metro cuadrado. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 metros.
b) No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
c) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.
d) La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 135. Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 136. Aparatos de aire acondicionado

1. En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada.
2. En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en lugares no visibles desde la vía pública.
3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

ART. 137. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las de consolidación y conservación.

ART. 138. Accesos a las edificaciones

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla, en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. Los portales tendrán una superficie mínima de 6 m^2 hasta el arranque de la escalera principal o ascensor, y su forma permitirá inscribir un círculo de 2 metros de diámetro excluyendo el barrido de la puerta de entrada. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura libre.
3. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.
4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.
5. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que éste es el uso principal.

ART. 139. Escaleras y ascensores

139.1 Determinaciones generales

1. La anchura útil mínima de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,10 metros, debiendo cumplir las condiciones de evacuación y accesibilidad establecidas en el CTE.
   En viviendas unifamiliares el ancho mínimo de la escalera principal será de 1,00 m.
   En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será el establecido en CTE en función del número de usuarios, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán reducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
   - Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,80 metros.

- Acuerdo unánime adoptado por la Comunidad de propietarios, conforme a las normas de la Ley de propiedad horizontal.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
   Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.

7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.

8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor accesible o rampa accesible en los edificios de uso residencial en los que haya que salvar más de dos plantas desde una entrada principal accesible o en los edificios de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio.

ART. 140. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación, en el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León y en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ART. 141. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla, debiendo cumplirse las condiciones del Código Técnico de la Edificación y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ART. 142. Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo para alturas de caída menores o iguales a 25 metros, y de 1,05 m y 1,10 m respectivamente para alturas de caída mayores de 25 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

ART. 143. Objeto y aplicación

Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos con incidencia urbana, con objeto de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Serán de aplicación además las condiciones estéticas reguladas específicamente por las ordenanzas reguladoras de cada zona. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de los bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

ART. 144. Modificación de las fachadas

1. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes siempre que se presente un proyecto conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.
2. En los edificios en que se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
3. En edificios existentes no se podrá autorizarla instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de los propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

ART. 145. Instalaciones en la fachada

Cualquier instalación en fachada, visible desde la vía pública requerirá un estudio específico para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo, no pudiendo sobresalir del plano de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

ART. 146. Marquesinas

1. Se admitirán la construcción de marquesinas en los siguientes casos:
    a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio, en obras de nueva planta
    b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas, con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de la fachada en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y, en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o del terreno, medida en cualquier punto, será de 3,00 metros y su vuelo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,30 m, con un máximo de vuelo de 1,50 metros cuando sean de materiales opacos y de 2,00 metros cuando sean de materiales translúcidos, separándose de los ejes de las farolas y de los árboles un mínimo de 1m.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm la cota de la cara superior del forjado de techo de la planta baja.
4. No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones o terrazas

ART. 147. Portadas, escaparates y cierres metálicos

1. Se permiten sin que pueda rebasarse la alineación oficial con saliente alguno.
2. No se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

ART. 148. Toldos

1. Los toldos plegables o enrollables podrán instalarse en plantas bajas de edificios con las siguientes condiciones:
   - En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,50 metros.
   - Su saliente máximo quedará remetido al menos 0,40 metros del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.
2. Los toldos que se instalen en fachadas de plantas de piso no podrán exceder en su vuelo más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en plantas de ático no podrán sobresalir del plano de fachada
3. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas
4. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco centímetros.
5. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen la conformidad, la simultánea instalación sobre balcones, ventanas o terrazas y la adopción de uniformidad en los mismos.

ART. 149. Rótulos

Son los anuncios paralelos al plano de fachada; tendrán un saliente máximo respecto a esta de quince centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de anchura igual o menor a 0,90m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo, salvo en casos en que la imposibilidad de cumplir tal condición requiera de un estudio específico. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las

limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor del rótulo.

b) En plantas de primera o entreplanta se adosarán a los antepechos de los huecos siempre que estén en línea de fachada, pudiendo ocupar una franja de altura máxima 0,70 m y una longitud máxima equivalente a la del antepecho, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, podrán situarse como coronación de los mismos, con altura no superior a los 2 m y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. También podrán colocarse en el plano de fachada en planta primera o entreplanta, con mayores dimensiones señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que resulten antiestéticos con la composición de la fachada.

d) Los rótulos o anuncios luminosos, además de cumplir las normas técnicas de instalación y las condiciones anteriores que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la acera o del terreno, en planta primera o entreplanta.

   El Ayuntamiento evaluará la repercusión y molestias a los vecinos en función de las características y proximidad del rótulo o anuncio.

ART. 150. Banderines

Son los anuncios perpendiculares al plano de fachada; cumplirán las siguientes condiciones:

a) En planta baja la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 3,00 metros. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m, con un máximo de 0,75 m, excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que pueden ocuparlos en su totalidad. Su altura máxima será de 0,90 m.

b) No se permite la colocación de banderines en soportales.

c) No se permite la colocación de banderines en plantas de piso excepto en planta primera con un saliente máximo será de 0,45 m y su altura máxima de 0,90 y situados a la altura del antepecho.

d) En edificios de uso exclusivo comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán tener una altura superior a 0,90 m, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

e) Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno.

   El Ayuntamiento evaluará la repercusión y molestias a los vecinos en función de las características y proximidad del rótulo o anuncio.

ART. 151. Paramentos al descubierto

Cualquier paramento de esta naturaleza, sea medianero o no, deberá ser tratado de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

ART. 152. Cerramientos de parcela

152.1. Suelo urbano y urbanizable

1. En las zonas de tipología de bloque abierto los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,25 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas al menos el 60%. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
2. En las zonas de tipología de vivienda unifamiliar el cerramiento será de setos vivos, fábrica o cerrajería, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 2,00 metros medidos desde la rasante del terreno.
3. En las medianerías, cuando se utilicen cierres ciegos entre colindantes estos no podrán superar una altura máxima de 2,50 metros en ningún punto, medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
4. Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.
   En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.
5. El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

152.2. Suelo rústico

En suelo rústico se permite el cerramiento de parcelas con una altura máxima de 2,00 m, y podrán estar formados por antepechos ciegos hasta una altura máxima de 0,90 m, siendo el resto diáfano.

Los cerramientos se harán preferentemente con materiales y composiciones tradicionales.

ART. 153. Vallado y limpieza de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

1. Los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública.
2. Los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada; la altura máxima será de 2 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros ni a la vía pública.
3. El vallado de solares en zonas de vivienda unifamiliar en urbanizaciones, podrá realizarse mediante mallas metálicas con una altura mínima de 2,00 metros.
4. Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

5. Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto. El cerramiento será opaco con materiales de albañilería enlucidos y pintados.
6. Los propietarios deberán mantener los solares y parcelas en perfecto estado de limpieza y decoro.

ART. 154. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en un espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 m, que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en la vía pública, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie predominante en la hilera o agrupación del arbolado.

ART. 155. Acondicionamiento de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen o en las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento correspondiente, los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de os espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,80 m.
2. No obstante, cuando, justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante al servicio del edificio, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 156. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

ART. 157. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

ART. 158. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de riego
- Evacuación de aguas residuales.
- Drenaje de aguas pluviales
- Instalación eléctrica en media y baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios.
- Semaforización y señalización vial
- Jardinería y espacios públicos
- Tratamiento de residuos

La Red de hidrantes de incendios se entenderá integrada en la propia red de abastecimiento municipal, sin perjuicio de que se pueda integrar en un futuro en una red de agua reciclada que discurriría en canalización independiente paralela a la red municipal de abastecimiento, donde se ubicarían los hidrantes y sistemas de riego de las zonas verdes.

CAPÍTULO 2: RED VIARIA

ART. 159. Trazado viario

1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.
En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

3. Pendientes longitudinales

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rígolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4. Secciones transversales

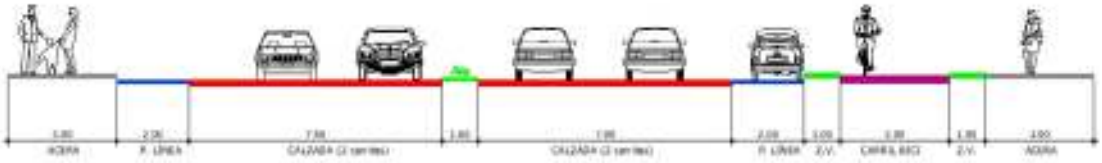
La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido, no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

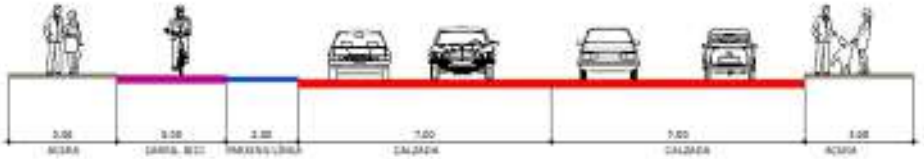
La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En calles ya consolidadas, de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,20 m en cualquier punto de su recorrido, el pavimento podrá ser continuo; la separación entre calzada y acera podrá realizarse mediante color o textura, sin necesidad de utilizar resaltos. Cumplirá las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía, así como la normativa específica de carreteras de carácter Estatal o de la Comunidad Autónoma, para carreteras de titularidad Estatal o Autonómica, en cada caso.

Se incluyen secciones tipo recomendadas para el viario urbano con anchuras entre alineaciones de 30, 25, 20 y 14 m:

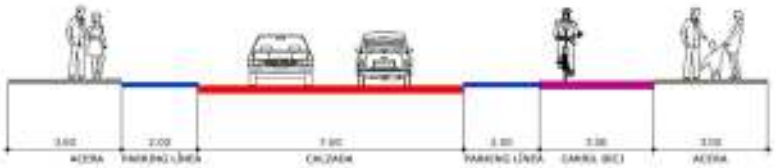


Sección Propuesta: 30,00m.



Sección Propuesta: 25,00m.

Sección Propuesta: 14,00m.



Sección Propuesta: 20,00m.

ART. 160. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos y hormigón impreso, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). Se recomienda que, en aceras, el pavimento a utilizar sea antideslizante.

Las aceras en nuevas urbanizaciones dispondrán de bordillo de encintado también por su línea interna, sin superar la alineación oficial.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas; su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes. Cumplirá las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

ART. 161. Vados y pasos de vehículos

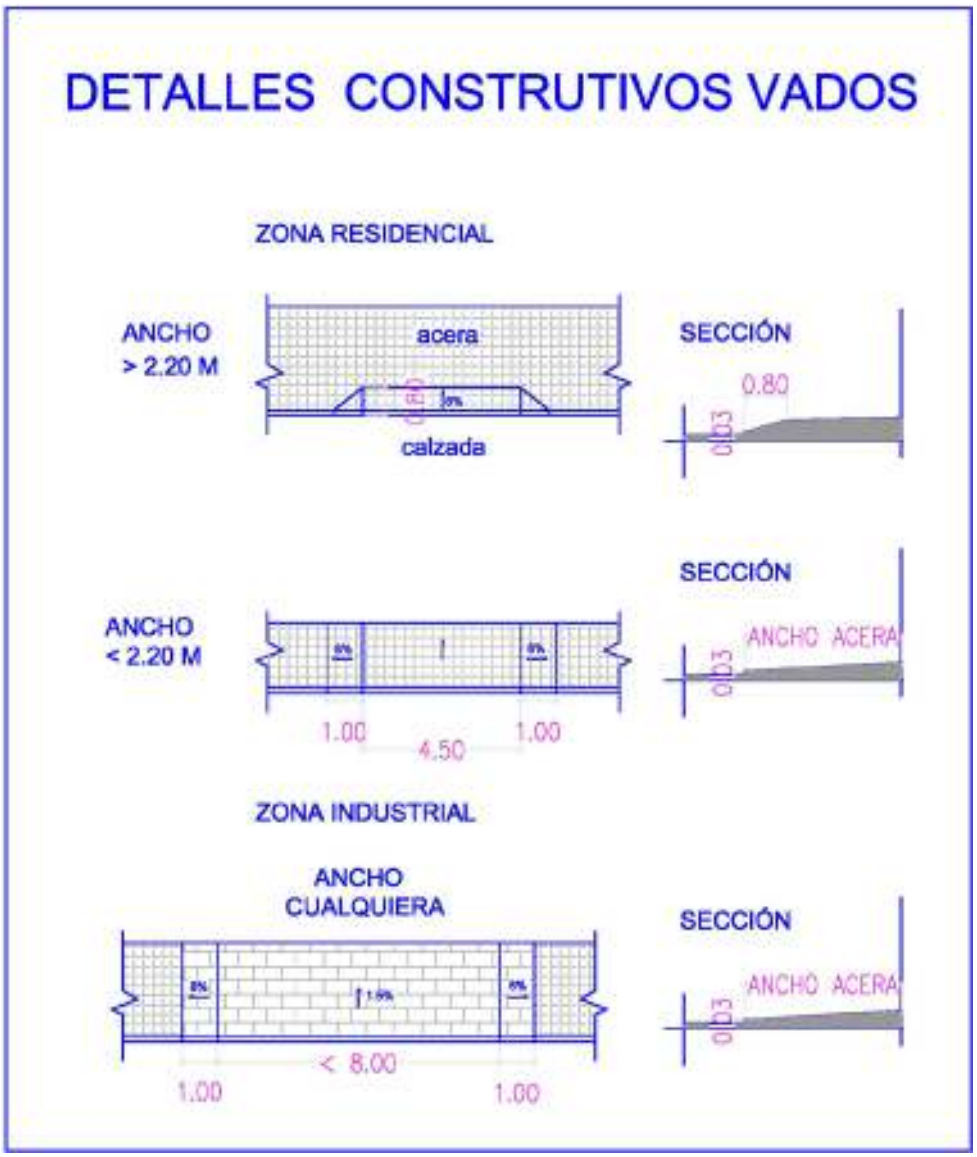
Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

Características de los vados

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.
2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal
3. El pavimento del vado en zona residencial deberá ser idéntico al de la acera en que se construyan; en zona industrial se realizara con hormigón impreso, imitando a adoquín. El firme de ésta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.
4. El rebaje y la discontinuidad, en el plano de la acera, se limitará a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo cuando la anchura de la acera sea superior a 2,20 metros. En los casos en que la anchura sea inferior, el rebaje ocupara todo el ancho de la acera, con una pendiente transversal de 1,5% hacia la calzada.

5. Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.
6. La anchura mínima de los vados será de 3 m y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 1.00 m.
7. Podrán autorizarse vados dobles en zona residencial de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior.
8. La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.
9. La longitud máxima de los vados en zona industrial se limita a 8 metros, siendo necesaria la justificación de vados de mayor longitud por las características de la actividad a desarrollar.
10. Los titulares del vado estarán obligados a:
    - renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento.
    - conservar en perfecto estado la señalización.



ART. 162. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas - bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- Carriles- bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o con señalización horizontal, con limitación de velocidad a 30 y uso preferente de bicis.
- Aceras - bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal - ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Se establecen a continuación algunos de sus elementos básicos:

1. Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

2. Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril - bici.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación

ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento.

ART. 163. Calles peatonales

Cuando se prevean nuevas peatonalizaciones se seguirán los siguientes criterios:

163.1. Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación espacios peatonales, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes de la ciudad. En ese sentido, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos, desde la piedra a pavimentos de hormigón, la tipificación del mobiliario urbano y el establecimiento de una señalización peatonal común.

163.2. Tipología de calles peatonales

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado son dos:

A. **Calles peatonales**, para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento aunque sí el acceso de vehículos con carácter regular o excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.

B. **Calles de coexistencia**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

1. Secciones

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

A. Calles peatonales.

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

B. Calles de coexistencia.

- Sección convencional que diferencia calzada viaria y acera, con separación de bordillo.
- Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 30 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable será de 3,00 m, pudiéndose llegar a 2,75 m como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 m de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomienda disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno

y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

2. Firmes y pavimentos

A. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

B. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.
- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

ART. 164. Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

ART. 165. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que aprueba su Reglamento, y en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CAPÍTULO 3: ALUMBRADO PÚBLICO

ART. 166. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

ART. 167. Requerimientos luminotécnicos recomendados

Se aplicarán los valores correspondientes a la normativa vigente de aplicación.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

ART. 168. Geometría de la instalación

1. En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles amplias, bien al tresbolillo, en el resto.
2. En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.
3. La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

   La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.
4. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.
5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de un metro. No obstante, en los suelos urbanos que se desarrollen mediante unidades de actuación, estudios de detalle o planes especiales, y para columnas de altura menor de 5 m, esa distancia se definirá en cada caso, de acuerdo con los anchos y tipologías edificatorias y a criterio de los servicios técnicos municipales.

ART. 169. Componentes de la instalación

1. Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que disminuya al máximo la contaminación lumínica, Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.
2. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

3. Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.
4. Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada, o las que en el mercado se encuentren más eficientes.
5. Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.
6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ART. 170. Abastecimiento de agua y riego

170.1. Red de abastecimiento de agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Carbajosa de la Sagrada seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, que establece los criterios de calidad del agua de consumo humano.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

2. Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

4. Red de distribución

- La red que se proyecte tenderá a ser mallada y sectorizada, de forma que en cada calle los tramos no superen la longitud de una manzana. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.
- La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

  Se incluirán válvulas de desagüe y ventosas. Las válvulas de desagüe deberán incorporar otra válvula de corte que permita vaciar parte de la red.

Las válvulas e corte serán con sistema de accionamiento de cuadradillo con registro de 20 cm de diámetro.

La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

- La red de abastecimiento de agua potable será de fundición o de polímeros orientados, utilizando todas las piezas el mismo material que la tubería.

  Las conducciones se homogeneizarán en diámetros de 100 mm, 150 mm y 200 mm, y en tramos de 100 mm para diámetros superiores.

  Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 m.

  La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

  Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.
- Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.
- Las acometidas domiciliarias estarán formadas por tuberías de polietileno de presión 10 atm y 2" de diámetro, que puede disminuirse a 1" en parcelas para viviendas unifamiliares; deberán contar con llave de corte general ubicada en arqueta de 40 x 40 cm, con tapa de fundición con la leyenda *acometida*, con cierre de cuadradillo, registrable desde la vía pública.

  En las parcelas urbanizadas la acometida terminará en un armario u hornacina con llave, donde se alojará el contador.
- El contador general de edificio, donde se realizará la lectura para facturación del suministro, estará situado en lugar de fácil acceso para su lectura por los servicios municipales, en armarios de modelo municipal con acceso desde la vía pública o desde el portal del edificio.
- Cada sector urbanizado deberá contar con uno o vario contadores que permitan lecturas de comprobación de toda la red del sector, ubicados en recintos que permitan su manipulación. Además dispondrá de instrumentos de medida de presión.
- El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el reglamento municipal del servicio.

170.2. Red de riego

1. La red de riego será separativa, considerando como tal la que tiene un aporte de agua diferente de la red de agua potable, bien sea desde canales de riego, sondeos o cualquier otra forma alternativa. Para poder conectar la red de riego a la de distribución será necesario tener otro sistema alternativo, considerándose en otro caso red de distribución.

   Cuando se justifique la imposibilidad de contar con una fuente de agua no potable, la red de riego podrá tomar el aporte necesario de la red de agua potable.

2. La red de riego se compondrá, al menos, de circuito principal, circuito de cada zona ajardinada en vía pública, elementos de difusión de agua y sistema de automatización. Se instalarán programadores en cada uno de los jardines a regar.

   La red dispondrá de un sistema de filtrado en la cabecera, de fácil limpieza y registro.

3. Las tuberías serán de polietileno, con piezas especiales del mismo material para una presión de 4 atm; en el resto de la instalación serán de aplicación las condiciones establecidas para la red de abastecimiento y distribución de agua.

ART. 171. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor.

ART. 172. Red de saneamiento

1. La red será separativa, en todos los sectores.
2. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.
3. No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.
4. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.
5. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas, o normativa vigente de aplicación.
6. Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de PVC corrugado para diámetros inferiores a 500 mm. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

   Las acometidas domiciliarias serán de diámetro 200 mm de PVC.

7. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:
   - Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
   - No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
   - Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
   - Durabilidad ante las acciones agresivas.

   En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.
8. Además de las condiciones anteriores, en todo el término municipal, será de aplicación el Reglamento de vertidos del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

ART. 173 Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atendrán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente al Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. de O2 disuelto absorbido en 5 días a 18°.
- El nitrógeno expresado en N- y NH4+ no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros:

- 0,1 mg/l de Pb;
- 0,1 mg/l de Fe;
- 0,5 mg/l de Cu;
- 5 mg/l. de Zn;
- 0,001 mg/l. de fenol;
- 0,2 mg/l. de As;
- 0,5 mg/l. de Cr;
- 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrogenados y sus derivados halógenos.
- La temperatura de medición será inferior a 25°.

Además de las condiciones anteriores, en toda la Red de Saneamiento del Término municipal, será de aplicación el Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

ART. 174. Infraestructura eléctrica

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
5. Al solicitar la recepción de la urbanización se deberá adjuntar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las instalaciones y la capacidad de suministrar adecuadamente.
6. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.
7. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

ART. 175. Telecomunicaciones

1. Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.
2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito municipal.
3. La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por las Compañías de telecomunicaciones, y deben disponer de la homologación o conformidad de estas.

ART. 176. Red de gas

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

Cualquier canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá condición de servicio público y estará sometida al régimen de concesión administrativa, con independencia de las autorizaciones administrativas para su puesta en funcionamiento.

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

ART. 177. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

ART. 178. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

   En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

3. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

4. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

5. Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

   Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

6. Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

7. El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

ART. 179. Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

ART. 180. Zonas verdes y otros espacios libres

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.
3. La ordenación de los espacios ajardinados deberá prever un grado de intervención mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.
4. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Los pavimentos de las zonas de juego serán de caucho o cualquier material elástico que cumpla la normativa en vigor para este tipo de usos, prefiriendo los formados por pavimentos continuos sobre los que se constituyen por la agregación de elementos tales como baldosas de caucho.
5. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.
6. A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:
   - Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
   - La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
   - La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
   - Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
   - Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

- El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
- Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

7. El proyecto de urbanización preverá una inversión en tratamiento de las zonas verdes y espacios libres y mobiliario urbano de, al menos el 50% de la inversión por m^2 de la realizada por m^2 en viales, incluyendo los servicios urbanos.

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 181. Generalidades

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas arbóreas, recursos hidráulicos, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

ART. 182. Caminos

1. Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, salvo en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización apruebe menores distancias al camino.
2. Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.
3. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 4 m del eje del camino.

ART. 183. Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación.
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- 3,3 m + U/150, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- 3,3 m + U/100, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.
- Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos y lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre inspección y certificación de las instalaciones.

ART. 184. De los cauces públicos y sus márgenes

Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de Cuenca.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de medio ambiente.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables hasta el límite de avenida de 100 años de período de retorno.

El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.

ART. 185. De los sistemas acuíferos

1. Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.
2. No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos edificatorios localizados en suelo rústico y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.
3. Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).
4. No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.
5. La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
6. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.
7. Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, que no se destruye el acuífero cuaternario subyacente.
8. Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

ART. 186. Protección del medio ambiente

186.1. Eliminación de residuos sólidos

1. Los residuos producidos por cualquier industria o actividad que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente a vertedero autorizado de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.
2. Toda licencia urbanística que implique la producción de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las determinaciones del RD 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

186.2. Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en lo dispuesto en la normativa medioambiental.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

186.3. Emisión de gases

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

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

186.4. Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, las Órdenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley, la normativa autonómica y la Ordenanza Municipal.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

186.5. Zonificación acústica

1. El Plan General establece la zonificación acústica del término municipal delimitada gráficamente.

   Se establecen los siguientes tipos de áreas o zonas acústicas exteriores, atendiendo al uso predominante del suelo:

TIPO	ZONAS INCLUIDAS
Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica	▪ Uso dotacional sanitario. ▪ Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural. ▪ Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas. ▪ Instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto
Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica.	▪ Uso residencial.
Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica	▪ Uso de oficinas o servicios. ▪ Uso comercial. ▪ Uso deportivo. ▪ Uso recreativo y de espectáculos
Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica	▪ Uso industrial
Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica	▪ Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo

2. Los índices de ruido ambiental en cada una de las áreas delimitadas serán los establecidos en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y en la Ordenanza Municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones de Carbajosa de la Sagrada.

3. Para las nuevas construcciones próximas a las carretas del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles los sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y por el RD 1367/2007 de 19 de octubre) y en su caso la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

   No podrán concederse nuevas licencias de construcción en ámbitos cuyos índices de inmisión de ruidos, medidos o calculados, incumplan los objetivos de calidad acústica (RD 1038/2012) que sean de aplicación.

186.6. Zona de protección para la alimentación de especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN)

El municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la alimentación de especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN), siendo de obligado cumplimiento lo establecido en el Decreto 17/2013, de 18 de mayo, que desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

ART. 187. Evaluación de Impacto Ambiental

Los proyectos, públicos o privados, comprendidos en los anexos I y II de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, y en el Texto Refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

ART. 188. Protección Contra Incendios

188.1. Protección contra incendios de las edificaciones

Las nuevas construcciones deberán cumplir determinaciones del Código Técnico de la Edificación. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

188.1. Protección frente a los incendios forestales

El municipio se encuentra dentro de la zona de alto riesgo de incendios forestales de acuerdo con lo establecido en la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto al efecto en la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen las medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

ART. 189. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

ART. 190. Categorías de suelo urbano

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado:

    a) Los terrenos que tienen la condición de solar y los que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
    b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

    Asimismo, adquieren la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable hayan sido urbanizados con arreglo a planeamiento y se haya recibido la urbanización por el Ayuntamiento.

2. **Suelo urbano no consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en el suelo urbano en los que se da alguna de las siguientes circunstancias:

    a) Que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos apara dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
    b) Que se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la vigente en el planeamiento anterior y que no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
    c) Que se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
    d) Que no puedan ser incluidos en suelo urbano consolidado.

ART. 191. Desarrollo del suelo urbano

1. Suelo urbano consolidado

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- **Actuaciones aisladas**: terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- **Ámbitos con planeamiento incorporado:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume.

2. Suelo urbano no consolidado

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Sectores con planeamiento asumido:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento especifico, que está en ejecución y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume, o, en su caso, mantiene parcialmente.
- **Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

ART. 192. Zonas de ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

Ordenanza R-1: Casco urbano
Ordenanza R-2: Manzana cerrada
Ordenanza R-3: Manzana con patio de manzana
Ordenanza R-4: Bloque abierto
Ordenanza R-5: Vivienda unifamiliar adosada
Ordenanza R-6: Vivienda unifamiliar Carpihuelo sur
Ordenanza R-7: Vivienda unifamiliar aislada-pareada-adosada
Ordenanza R-8: Vivienda unifamiliar aislada
Ordenanza R-9: Residencial Los Paules
Ordenanza I-10: Polígono Montalvo I y III
Ordenanza T-11: Terciario
Ordenanza EQ-12: Equipamiento comunitario
Ordenanza EQ-13: Equipamiento huertos
Ordenanza EL-14: Zonas verdes y espacios libres

ART. 193. Desarrollo del suelo urbano no consolidado

1. Sectores con planeamiento asumido

En esta categoría de suelo se recoge el *Apéndice Sector I-4 Taza de Plata*, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de 8 de junio de 2011 como Modificación con Ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana que se revisa.

SU-NC-I-PAS-1. Apéndice Sector I-4 Taza de Plata

En este ámbito serán de aplicación las determinaciones de ésta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

Las condiciones particulares por las que se rige el ámbito serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en el documento de planeamiento original, cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente.

2. Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo

En suelo urbano no consolidado se delimitan ámbitos para los que no se establece ordenación detallada, remitiéndose a planeamiento de desarrollo y cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana en caso de los Planes Especiales y la ordenación de volúmenes en caso de los remitidos a estudio de detalle.

Se delimitan los siguientes ámbitos:

SU-NC-R-1. Camino de Santa Marta PERI-1
SU-NC–AE-1. Azucarera PERI-2

ART. 194. Plazos para edificar

1. Suelo urbano consolidado:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán cumplir con el deber de edificación establecido en los artículos 17 de la Ley de Urbanismo y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los siguientes plazos:

a) Cuando los terrenos tuvieran la condición de solar en un plazo máximo de seis años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.
b) Cuando los terrenos estuvieran incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o normalización, el plazo máximo para la ejecución de la actuación aislada correspondiente y la edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

2. Suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se remite a Plan Especial, el plazo máximo para presentar el Plan Especial será el establecido en la ficha correspondiente a cada uno de los sectores contenida en el apartado Normativa urbanística Fichas de este Plan General y serán los respectivos instrumentos de planeamiento quienes fijen los plazos para cumplir con el deber de edificar. En su defecto serán de aplicación los plazos establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE

ART. 195. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General de Ordenación Urbana así clasifica, y que están delimitadas en los planos de clasificación de suelo.

ART. 196. Desarrollo del suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbana incluye en suelo urbanizable tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial en desarrollo como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano está justificada en base a la demanda de suelo residencial o productivo en el municipio, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha.

1. Suelo urbanizable con planeamiento asumido

Comprende aquellos sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General que se revisa y que cuentan con planeamiento parcial aprobado y en ejecución que es asumido por este Plan General de Ordenación Urbana incorporándolo a esta clase de suelo.

- SUR-R-PAS-1 Sector El Canal (R-10) ..... Residencial
- SUR-R-PAS-2 Sector SUD-1 ..... Residencial
- SUR-AE-PAS-1 Sector Los Paúles (T-2) ..... Terciario

En todos estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de ésta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

Las condiciones particulares por las que se rigen estas zonas serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en los documentos de planeamiento originales cuyas referencias se relacionan en las fichas correspondientes.

2. Suelo urbanizable propuesto

El Plan General delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUR-R-1 ..... Residencial
- SUR-R-2 ..... Residencial
- SUR-R-3 ..... Residencial
- SUR-I-1 ..... Industrial
- SUR-I-2 ..... Industrial
- SUR-AE-1 ..... Actividad económica

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Para el desarrollo de cada sector, cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada, será necesaria la redacción de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

ART. 197. Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable

En suelo urbanizable, mientras que no se apruebe la ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras.

Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional contemplados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo, que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter provisional, con las condiciones establecidas en el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

ART. 198. Plazos para edificar

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbanizable, deberán cumplir con el deber de edificar establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el plazo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO

ART. 199. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que el Plan General así clasifica, delimitados en los planos de clasificación del suelo

ART. 200. Categorías del suelo rústico

En suelo rústico este Plan General establece las siguientes categorías:

1. **Suelo rústico común:** constituido por los terrenos que el Plan General clasifica como suelo rústico, no incluyéndolos en ninguna otra categoría.
2. **Suelo rústico de entorno urbano:** constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano y urbanizable que el Plan General así clasifica con las siguientes finalidades:
   a) Para no comprometer su desarrollo futuro.
   b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
   c) Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
3. **Suelo rústico con protección agropecuaria:** constituido por los terrenos que el Plan General considera que es necesario proteger:
   a) Por sus características agrícolas y forestales
4. **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** constituido por los terrenos rústicos ocupados o en los que el planeamiento prevea la instalación de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, conforme a las previsiones de este Plan General.
5. **Suelo rústico con protección natural:** constituido por los terrenos que es necesario proteger por:
   a) Estar definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces o corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
   b) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable
   c) Los que se ha considerado necesario proteger por sus valores naturales, fauna o flora o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
6. **Suelo rústico con protección cultural:** constituido por los terrenos por los terrenos ocupados por bienes de interés cultural, declarados o en proceso de declaración, yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por instrumentos sectoriales específicos o por este Plan General, así como sus entornos de protección cuando se delimiten.

Con carácter general, independientemente de la categoría de suelo rústico, la delimitación de los sistemas generales en suelo rústico, a los efectos establecidos en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

ART. 201. Régimen del suelo rústico común

Los terrenos clasificados como suelo rústico común estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- 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 obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- 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.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público:
  . 1º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
  . 2º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  . 3º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

C) Usos prohibidos:

- Todos los no citados en los apartados anteriores.

ART. 202. Régimen del suelo rústico de entorno urbano

Los terrenos clasificados como suelo rústico de entorno urbano estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.

- Otros usos que puedan considerarse de interés público:
  . 1º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
  . 2º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  . 3º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

C) Usos prohibidos:

- Todos los no citados en los apartados anteriores.

ART. 203. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria

El régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera. Estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- 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 obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público:
  . 1º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
  . 2º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  . 3º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

C) Usos prohibidos:

- Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:
  . Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
  . Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, que aun considerándose de interés público, no estén vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

ART. 204. Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras

El régimen general del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras nuevas. Esta categoría de suelo queda sujeta al siguiente régimen de uso:

A) Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- 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.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público:
  . 1º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
  . 2º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  . 3º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

C) Usos prohibidos:

- Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:
  . Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
  . Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, que aun considerándose de interés público, no estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

ART. 205. Régimen del suelo rústico con protección natural y cultural

El suelo rústico de protección natural estará sometido a las limitaciones establecidas en la legislación específica y a las siguientes:

A) Usos sujetos a autorización:

- 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 obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos que, que no estén considerados como prohibidos, puedan considerarse de interés público:
  . 1º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
  . 2º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  . 3º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

B) Usos prohibidos:

- Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:
  . Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
  . Usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

ART. 206. Condiciones generales de edificación y uso del suelo rústico

Para la autorización de cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Garantizar el acceso rodado público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

2. Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

3. Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

   a. La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 % de la superficie de la finca.
   b. El volumen máximo de la edificación será similar a las edificaciones tradicionales existentes en el entorno. En caso de que resulte imprescindible superarlo por exigencia del uso o actividad autorizable, deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural.
   c. Las características tipológicas de la edificación deberán integrarse en el medio rural en que se encuentran, respetando las tipologías rurales tradicionales del entorno.

d. La altura máxima de las edificaciones no podrá superar las dos plantas ni los 7 metros, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta, salvo que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos.
e. Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del entorno.
f. Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica superen la altura de 0,90 m, pudiendo ser hasta 1,50 m diáfanos, salvo en casos expresamente justificados y derivados de la implantación que se realice, En todo caso, deberán realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados.

4. Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

a. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en las condiciones particulares para cada caso por el Plan General, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.
b. Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.
c. Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5 metros o a la altura del alero de la edificación proyectada si esta fuera mayor, debiendo además cumplir el resto de condiciones establecidas en esta Normativa.
d. Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.
e. Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

5. Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales (fosas sépticas, pozos de infiltración o instalaciones similares), debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

6. Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

7. En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo establecido en la licencia.

8. Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica.

ART. 207. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a uso residencial

207.1. Edificaciones residenciales vinculadas a los usos excepcionales en Suelo Rústico

Las edificaciones destinadas a uso residencial vinculado al resto de usos excepcionales, además de las condiciones generales deberán cumplir las siguientes:

a) Que los terrenos sobre los que se emplace la edificación residencial estén clasificados como suelo rústico en cualquiera de las categorías que admitan el uso de vivienda como permitido o autorizable.

b) La edificación deberá estar ligada cualquiera de los otros usos excepcionales en suelo rústico del solicitante.

c) Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos o no vinculados al uso permitido a autorizado.

d) En todo caso, la superficie mínima exigible para poder edificar nunca será inferior a 10.000 m^2; la superficie ocupada por la edificación no superará el 5 % de la superficie neta de la parcela, con una superficie máxima construida de 300 m^2

e) La edificación residencial no podrá emplazarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico, salvo las destinadas al uso permitido o autorizable en la parcela al que se vincula.

f) La edificación residencial no tendrá comunicación directa con locales de uso ganadero. Serán independientes y separados un mínimo de 5 m.

207.2. Edificaciones residenciales existentes

En las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, se podrán realizar obras de consolidación, rehabilitación y ampliación hasta un máximo del 10% de la superficie originaria, considerando a estos efectos la que tuvieran antes de la entrada en vigor de este Plan General.

Las obras a realizar deberán respetar la tipología arquitectónica original.

En estas edificaciones se permitirá el mantenimiento del uso original o sus cambios a cualquiera de los usos o actividades permitidos o autorizables según la categoría de protección en que se encuentre.

207.3. Núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población, dentro del suelo rústico, la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Se entiende que existe núcleo de población cuando el área edificada presenta una densidad superior a una vivienda por parcela de las consideradas como mínimas por esta normativa en las categorías de suelo rústico en las que se permita el uso residencial.

ART. 208. Condiciones particulares de las construcciones destinadas a uso distinto del residencial

Las construcciones en suelo rústico distintas de las residenciales, además de las condiciones generales, cumplirán las siguientes:

a. La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 10.000 m^2, salvo que la determinaciones específicas contenidas en la ficha de la zona de ordenación establezcan otra diferente.
   La superficie ocupada por la edificación no superará el 15 % de la superficie neta de la parcela, con una edificabilidad máxima de 0,15 m^2/m^2
b. Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.
c. Los depósitos de materiales, almacenamientos de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre no podrán emplazarse a menos de 1.000 metros del límite del suelo rústico de especial protección, ni dentro del alcance visual desde las principales vías de comunicación. Las parcelas deberán cerrarse o vallarse con cierres vegetales.
d. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán emplazarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 200 metros.
e. Las construcciones ligeras desmontables tales como invernaderos agrícolas, de acuicultura u otras similares, no computan a los efectos de determina la ocupación máxima de parcela por la edificación.

En todo caso, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

ART. 209. Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

ART. 210. Bienes integrantes

El Patrimonio municipal de suelo estará integrado por los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

a) Los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber de cesión a que se refiere la letra b) del artículo 48, del Reglamento de Urbanismo, incluido el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

b) Los siguientes bienes inmuebles:
   1º. Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial, sean clasificados como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable residencial por este Plan General.
   2º. Los terrenos y construcciones adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título con el fin de su incorporación al propio patrimonio.
   3º. Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.

c) Los fondos recogidos en el artículo 372.c) del Reglamento de Urbanismo.

d) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

ART. 211. Destino

Los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo estarán destinados a alguno de los siguientes fines:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas

c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
   1º. Hayan si do objeto de expropiación
   2º. Hayan sido objeto de ocupación directa
   3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluyendo todos los conceptos establecidos en el artículo 374 del Reglamento de Urbanismo.

e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales; a estos efectos, todos los equipamientos públicos tienen la consideración de fines de interés social.

f) Pago de gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

ART. 212. Alcance de la delimitación

La delimitación de terrenos como reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo implica:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito de la reserva, a efectos de expropiación forzosa por un plazo máximo de cuatro años.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

c) Transcurrido el plazo de cuatro años establecido en el apartado a) sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

CAPÍTULO 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

ART. 213. Delimitación de áreas

Con objeto de facilitar el cumplimiento de sus objetivos, el Plan General, sus revisiones o sus modificaciones, podrán delimitar áreas en suelo urbano o urbanizable, en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las siguientes finalidades:

a) Ampliar el patrimonio municipal de suelo
b) Garantizar el régimen de viviendas con protección pública
c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario
d) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ART. 214. Bienes afectados

Dentro de las áreas delimitadas, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se limitará a los siguientes supuestos:

a) Terrenos sin edificar o en construcción
b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación
c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública
d) Viviendas con protección pública

En las áreas de rehabilitación, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto puede extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.

ART. 215. Plazo de ejercicio

El plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en las áreas delimitadas, será de ocho años desde la entrada en vigor del documento de planeamiento que contenga la delimitación.

Dentro del plazo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe notificarse, al menos, el acuerdo por el que se ejerza el derecho de tanteo o el derecho de retracto, o en el supuesto contemplado en el artículo 389.2 del Reglamento de Urbanismo, el requerimiento a los afectados. El resto de actuaciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto pueden efectuarse válidamente aunque haya concluido el plazo.

ART. 216. Destino de los bienes obtenidos

Los bienes obtenidos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando sujetos a su régimen.

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

ART. 217. Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor del Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruina.

ART. 218. Ámbito

Las determinaciones del presente capítulo son de aplicación a todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Carbajosa de la Sagrada.

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas.

ART. 219. Niveles de protección de los bienes catalogados

Se establecen tres niveles de protección:

Integral
Estructural
Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

219. 1. Protección integral

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante de] patrimonio edificado. Será de aplicación a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural

Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio complicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el

edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

219.2. Protección estructural

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Obras permitidas:

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.

219.3. Protección ambiental

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas:

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

ART. 220. Criterios generales de intervención

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo de Bienes protegidos.

1. Tratamiento en obras de reforma y rehabilitación.

Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

2. Tratamiento de fachadas.

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación.

3. Tratamiento de plantas bajas.

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados deberá adecuarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
- No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo que se señale expresamente en las fichas. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuarán las características del mismo.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

4. Obras en cubierta.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en esta Normativa. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

ART. 221. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.
2. Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

ART. 222. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado

Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en esta Normativa.

ART. 223. Deber de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

ART. 224. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados

Los edificios con protección integral o estructural quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las Condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

ART. 225. Autorización previa

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos, en los niveles integral y estructural, requerirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio, que será vinculante en el caso de protección integral y los entornos de protección.

ART. 226. Tramitación de las obras en edificios catalogados

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

ART. 227. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Inclusiones

Para la inclusión de un nuevo elemento en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta.

Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido al Órgano competente de la Consejería de Cultura.

2. Exclusiones

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado al Órgano competente de la Consejería de Cultura, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

3. Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ART. 228. Objeto

El objeto de este capítulo es regular la conservación, protección, restauración, investigación y defensa de los restos o elementos arqueológicos presentes en el subsuelo del término municipal de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca), dentro del ámbito de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

ART. 229. Tipos de intervenciones arqueológicas

En función de la metodología, las características técnicas y los fines que persiguen se distinguen los siguientes tipos de intervención arqueológica:

- Prospecciones arqueológicas: se trata de reconocimientos de la superficie del suelo que no requieren de remociones del terreno, con el fin de identificar, documentar y delimitar restos y yacimientos integrantes del patrimonio arqueológico (art. 51.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- Excavaciones arqueológicas: son remociones del terreno realizadas con metodología arqueológica, con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (art. 51.3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- Controles arqueológicos: consisten en la supervisión por parte de un técnico arqueólogo de las remociones de terrenos en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico, pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que en su caso se hallen (art. 51.4 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

Todas estas intervenciones estarán sujetas al régimen regulado por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

ART. 230. Niveles de protección

Se establecen distintos niveles de protección a propuesta del organismo competente en materia de patrimonio arqueológico, aplicándose a cada uno de ellos unas cautelas diferenciadas en función de la importancia del yacimiento o lugar.

- Protección integral
- Sin protección inicial

230.1 Protección integral

Esta protección se aplica a los Bienes de Interés Cultural, a los yacimientos incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León y a los yacimientos de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia de restos bajo el suelo.

Esta protección se asigna a los siguientes yacimientos arqueológicos, incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL).

Nº catálogo	Nombre del yacimiento	Nº referencia IACyL	Clase de suelo
1	La Pinilla	37-085-0001-01	Rústico con protección cultural
2	Azucarera de Salamanca	37-085-0001-02	Urbano
3	Tesos de Marialba	37-085-0001-03	Rústico con protección cultural
4	Los Villares	37-085-0001-04	Rústico con protección cultural
5	Teso de San Bartolomé	37-085-0001-05	Rústico con protección cultural
6	Carpihuelo	37-085-0002-01	Urbano
7	La Vega	37-085-0003-01	Rústico con protección cultural
8	Los Campos	37-085-0003-02	Rústico con protección cultural

Sobre los yacimientos integrados en este nivel y el área de protección, se establecen dos procedimientos de actuación según la clase de suelo en la que se localiza el yacimiento:

A. Suelo urbano:

a) Cualquier tipo de proyecto o actuación que suponga una alteración del subsuelo deberá incorporar un estudio arqueológico previo por parte de técnico competente contando con la autorización antes aludida que servirá para establecer las oportunas medidas de protección del yacimiento afectado. El carácter de las intervenciones arqueológicas previas y la superficie de actuación se plantearán en función de la afección de la obra o proyecto.

b) De modo excepcional, en los yacimientos situados en terreno urbano, se contempla la posibilidad de la realización de obras relativas a infraestructuras públicas cuando se considere que éstas no dañen los restos arqueológicos del subsuelo o cuando se estime que los mismos, una vez documentados, no cuenten con la identidad o grado de conservación necesarios para su posible musealización.

   En todo caso, será la Consejería competente en materia de Cultura quien habrá de informar favorablemente la realización de dichas obras, previa presentación de proyecto arqueológico por parte de técnico competente de acuerdo a los principios de conveniencia y profesionalidad a que se refiere el Artículo 55. 2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Dicho proyecto arqueológico podrá consistir inicialmente en la realización de sondeos o de control arqueológico, sin perjuicio de la realización de una excavación arqueológica.

c) La realización de excavación arqueológica comporta la obligación de redactar un informe técnico sobre su desarrollo que indique, en cualquier caso, la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer.

B. Suelo rústico con protección cultural

a) Los ámbitos incluidos en esta categoría de suelo quedan íntegramente protegidos y no se permite en ellos ningún tipo de obra que suponga alteración de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración e integración y musealización, admitiéndose, en todo caso y únicamente, obras en relación con la puesta en valor de los restos o en relación con usos culturales de los mismos.

b) En los yacimientos incluidos en suelo rústico con protección cultural, nunca serán autorizables usos perjudiciales para los restos existentes en el subsuelo, quedando supeditada cualquier intervención a la aprobación de la Consejería competente en

materia de Cultura, quien habrá de informar favorablemente para la realización de dichas obras, previa presentación de proyecto arqueológico por parte de técnico competente de acuerdo a los principios de conveniencia y profesionalidad a que se refiere el Artículo 55. 2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

230.2 Sin protección inicial

A. Hallazgos aislados:

Son aquellas zonas donde se han localizado elementos materiales de forma dispersa, sin conexión aparente y ausencia de otros restos que indiquen la existencia de un yacimiento arqueológico.

No obstante ante la posibilidad de existir un yacimiento arqueológico no identificado hasta el momento, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos deberá hacerse con control arqueológico, por lo cual el procedimiento a seguir será el mismo que en los supuestos anteriores.

El informe de los resultados se remitirá al organismo competente en materia de cultura, el cual determinará la necesidad o no de establecer otro tipo de medidas correctoras.

B. Hallazgos casuales:

En el caso de aparición fortuita de restos arqueológicos dentro del término municipal, se aplicará lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, Art. 60 del Capítulo III sobre hallazgos casuales y Art. 82 y siguientes donde se disponen las infracciones administrativas recurrentes a tal efecto; así como lo establecido en el Capítulo V: Régimen de los hallazgos casuales del Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León, Art. 124, 125, 126 y 127.

El descubrimiento deberá ser comunicado inmediatamente, por el hallador, a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido para su comprobación y protección. Si su localización se originara durante la realización de cualquier tipo de obra, existe la obligación de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo, si ese fuera el caso, hasta la resolución de la administración competente.

ART. 231. Normativa sobre inspección y conservación.

Las labores de inspección y conservación del patrimonio arqueológico se realizarán de acuerdo con lo establecido en la normativa legal vigente y aplicable en estos casos. En este sentido, la Ley 12/2002 de 11 de julio del Patrimonio Cultural de Castilla y León especifica en el artículo 2 que a la Comunidad de Castilla y León le corresponden las competencias exclusivas en materia de patrimonio cultural ubicado en su territorio, constituyéndose en un deber y atribución esencial de la misma el garantizar la conservación de este patrimonio, la promoción de su investigación y el enriquecimiento de los mismos, así como el acceso a éstos de los ciudadanos.

NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA
DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS

ZONAS DE ORDENANZA

SUELO URBANO

- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO
- SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUELO URBANIZABLE

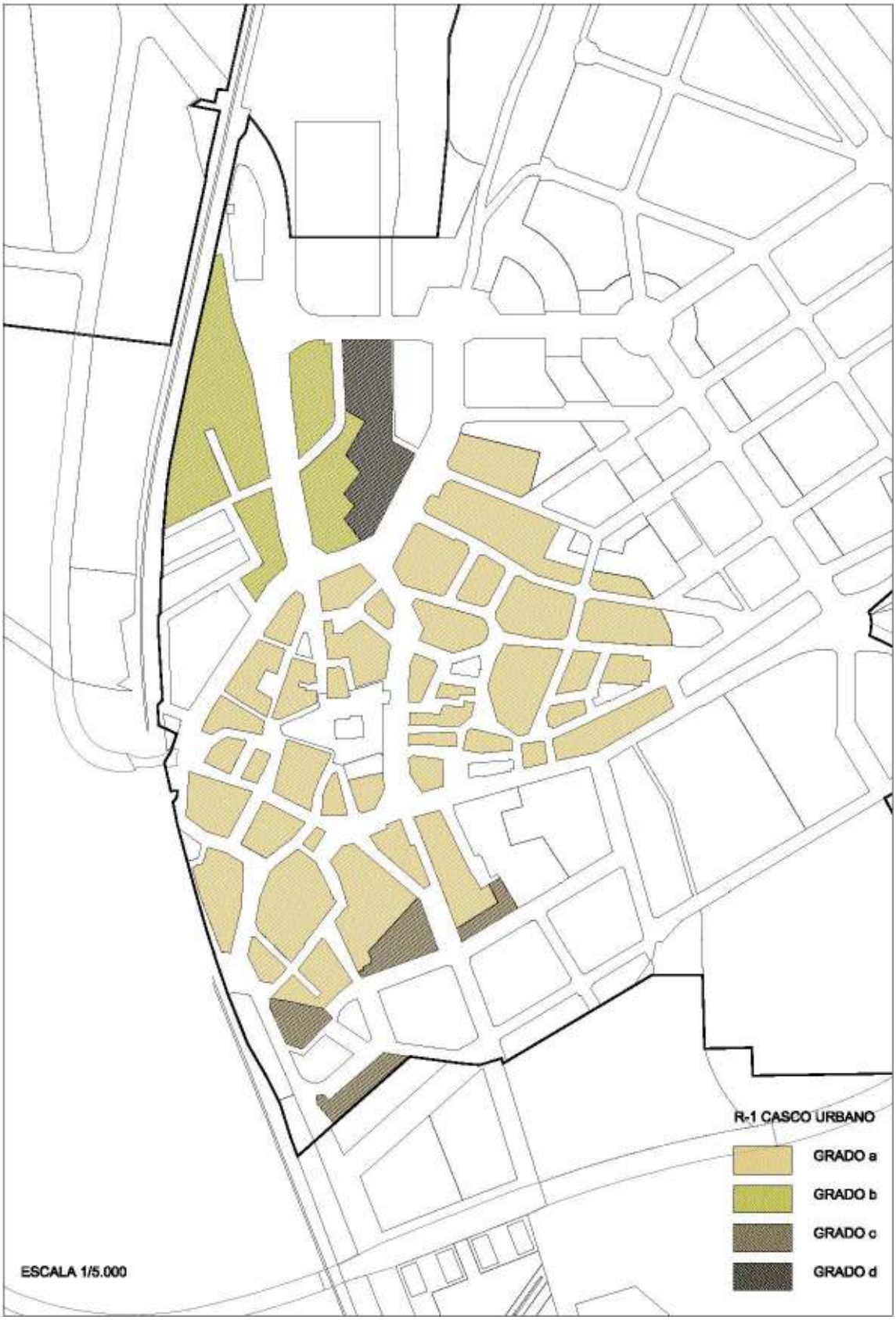
- SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO
- SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUELO RÚSTICO

- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

ZONAS DE ORDENANZA

ZONA DE ORDENANZA	CASCO URBANO	R-1



ZONA DE ORDENANZA	**CASCO URBANO**	**R-1**

TIPOLOGÍA	Edificación en manzana cerrada entre medianeras.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen cuatro grados de aplicación según se señala en los planos. Se encuentran además dentro de los siguientes ámbitos: ▪ ***Grado 1.a***: R-1, R-2, R4-Cerrosol y R11- Las Cortinas ▪ ***Grado 1.b***: I-1. casco urbano mixto ▪ ***Grado 1.c***: R4-Cerrosol y R11- Las Cortinas ▪ ***Grado 1.d***: R8-La Ladera

Usos en todos los GRADOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
		Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario*	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X	
		Alojamiento turístico	X	X	
		Albergue turístico	X		
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercados	X	X	
	Oficinas			X	
	Establecimientos restauración		X	X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios		X	X	
Industrial	Talleres artesanales			X	
	Almacenaje			X	
	Servicios empresariales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X	X	
		Otros servicios públicos	X	X	
	Servicios urbanos		X	X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. ***** En el GRADO 1.d se permite el desarrollo del uso terciario con una ocupación de hasta el 75% de la superficie edificable asignada.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	**CASCO URBANO**	**R-1**

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-1.a**

Parcela mínima		80 m^2
Frente mínimo parcela		6 m
Retranqueos:	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad		2,5 m^2/m^2
Ocupación de parcela		100%
Fondo máximo *		▪ 15 m planta baja y planta piso en uso residencial ▪ Sin limitación en planta baja para uso terciario u otros usos
Altura máxima		2 plantas en calles< 8m. 3 plantas en calles ≥ 8m
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
***Las parcelas integradas en actuaciones aisladas estarán exentas del cumplimiento del fondo máximo en planta piso.		

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-1.b**

Parcela mínima		80 m^2
Frente mínimo parcela		6 m
Retranqueos	**Fachada**	Se establece en el plano de alineaciones
	Linderos	No se permiten
Edificabilidad		1,4 m^2/m^2
Ocupación de parcela *		100% en planta baja 70% en planta piso
Fondo máximo		No se fija
Altura máxima		3 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
***Las parcelas integradas en actuaciones aisladas estarán exentas del cumplimiento de la ocupación máxima en planta piso.		

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-1.c**

Parcela mínima		100 m^2
Frente mínimo parcela		10 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad		Se establece gráficamente
Ocupación de parcela		100% entre alineaciones y 75% en parcela neta
Fondo máximo		12,5 m planta baja y planta piso
Altura máxima		3 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Prohibido

ZONA DE ORDENANZA	CASCO URBANO	R-1

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-1.d**

Parcela mínima		100 m^2
Frente mínimo parcela		6 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido *
	Linderos	Prohibido *
Edificabilidad		1,06 m^2/m^2
Ocupación de parcela		▪ 100% en planta baja para uso terciario ▪ 70% en planta piso
Fondo máximo		No se fija
Altura máxima		2 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Prohibido
***** Se permite el retranqueo a linderos en el caso de realizarse un único proyecto de edificación para la totalidad de los terrenos afectos a esta ordenanza.		

CONDICIONES DE PARCELACIÓN para todos los grados

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela.
- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m.
  - Que la superficie de parcela sea inferior a 60 m^2

CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados

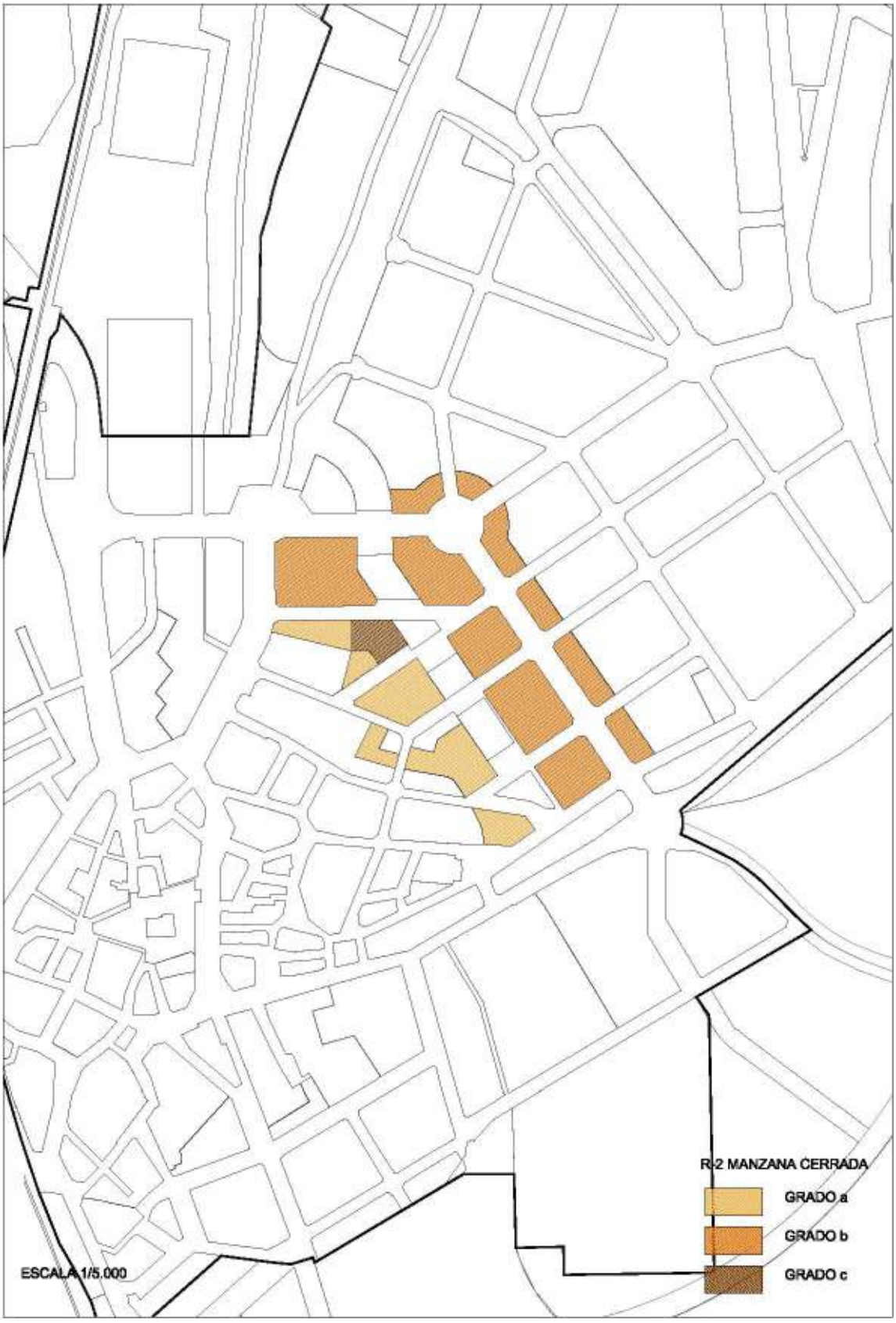
- Se prohíbe dejar cierres provisionales en locales de planta baja. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto de las fachadas, incluida la planta baja.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.
- En la plaza de la Constitución será obligatoria la configuración de soportales de acuerdo con el plano de alineaciones.
- En el volumen delimitado por los soportales, se permiten salidas de ventilación de locales, pero se prohíben salida de humos, gases o extractores de cocina. Los rótulos publicitarios u otras instalaciones deben ubicarse exclusivamente en el paramento del propio local.
- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO URBANO	R-1

CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados (continuación)

- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.
- No se permitirán marquesinas, y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 30º. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes; se prohíben las mansardas o buhardillas.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-2



ZONA DE ORDENANZA	**MANZANA CERRADA**	**R-2**

TIPOLOGÍA	Manzana cerrada con patio de parcela
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos, que corresponden con el ámbito R-8. La Ladera.

Usos en todos los GRADOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado		X	
	Oficinas			X	
	Establecimientos restauración			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Servicios empresariales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X	X	
		Otros servicios públicos	X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	**MANZANA CERRADA**	**R-2**

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-2.a**

Parcela mínima		80 m^2
Frente mínimo parcela		6 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad		2 m^2/m^2
Ocupación de parcela		100% en planta baja 70% en planta piso
Fondo máximo		15 m en planta baja y planta piso en uso residencial Sin limitación en planta baja en uso terciario u otros usos
Altura máxima		3 plantas *****
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Permitido
***** Se permiten 4 plantas cuando esté expresamente indicado en los planos PO-5. Alineaciones, Zonas de Ordenanza. Gestión.		

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-2.b**

Parcela mínima		250 m^2
Frente mínimo parcela		12 m
Retranqueos	**Fachada**	3 m en planta baja, formando soportal en C/ Gil de Ontañón , C/ Juan de Herrera y C/ Zurbarán.
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad		2,45 m^2/m^2
Ocupación de parcela		No se regula
Fondo máximo		▪ 17 m en planta baja y planta piso en uso residencial ▪ Sin limitación en planta baja en uso terciario u otros usos
Altura máxima		4 plantas.
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-2.c**

Parcela mínima		250 m^2
Frente mínimo parcela		12 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad		2,75 m^2/m^2
Ocupación de parcela		No se regula
Fondo máximo		▪ 17 m en planta baja y planta piso en uso residencial ▪ Sin limitación en planta baja en uso terciario u otros usos
Altura máxima		4 plantas.
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-2

CONDICIONES DE PARCELACIÓN para todos los grados

- En la alineación sobre la calle Gil de Ontañón y C/ Zurbarán será obligatorio la realización de un soportal de 3m de fondo en los tramos señalados gráficamente, que no podrá ocuparse en sótano, debiendo mantener la misma rasante de la acera o vía pública. Se deberá consolidar al menos en planta baja y primera.
- Se prohíbe dejar cierres provisionales. Cualquier cierre provisional deberá tener un tratamiento estético de acabado.
- En caso de patios abiertos a fachada, que se desarrollen desde planta baja, la alineación deberá materializarse mediante un elemento de fábrica de adecuado valor estético.

LIMITACIONES al nº de viviendas para todos los grados

El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CON PATIO DE MANZANA	R-3

ZONA DE ORDENANZA	**MANZANA CON PATIO DE MANZANA**	**R-3**

TIPOLOGÍA	Manzana cerrada con patio de manzana
Ámbito de aplicación	Manzanas señaladas en el sector SUD-1 (SUR-R-PAS-2)

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado		X	
	Oficinas			X	
	Establecimientos restauración			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Servicios empresariales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X	X	
		Otros servicios públicos	X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CON PATIO DE MANZANA	R-3

PARCELACIÓN

Parcela mínima	330 m^2
Frente mínimo	15 m
Retranqueos mínimos	▪ Sobre rasante: se fija gráficamente un área de movimiento señalado para cada manzana. ▪ Bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

VOLUMEN

Edificabilidad	Señalada para cada parcela en el plano de zonas de ordenanza
Ocupación de parcela	50%
Altura máxima	4 plantas
Sótano	▪ 1 planta ▪ El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
Ático	Permitido
Bajo cubierta	Permitido
La tipología será de bloque continuo dentro del área de movimiento, formando edificación en dos direcciones de al menos 90º en su directriz.	

ESPACIOS DE RETRANQUEO

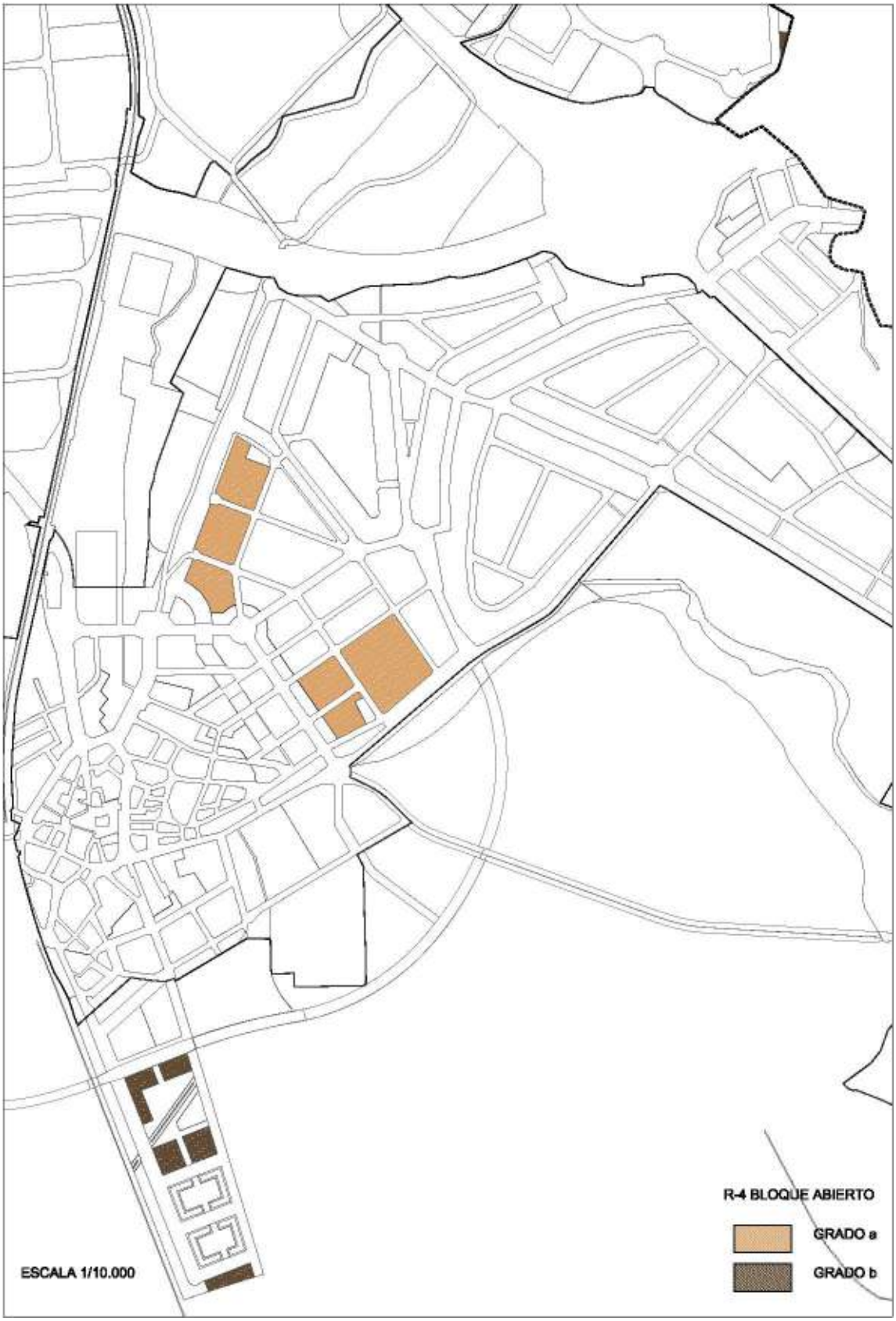
Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.
- Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-4



ZONA DE ORDENANZA	**BLOQUE ABIERTO**	**R-4**

TIPOLOGÍA	Edificación exenta en bloque abierto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación según se señala en los planos. Se encuentran además dentro de los siguientes ámbitos: ▪ **Grado 4.a**: R8 La Ladera ▪ **Grado 4.b**: SUD-1 (SUR-R-PAS-2)

Usos en GRADO 4.a

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamientos de turismo rural	X		
	Comercial*	Comercio tradicional			
	Oficinas**			X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Talleres artesanales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y asistencial		X		
	Religioso		X		
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X	X	
		Otros servicios públicos	X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. *Del mismo propietario de la vivienda ** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-4.a**

Parcela mínima		900 m^2
Frente mínimo parcela		12 m
Retranqueos	**Fachada**	5 m
	Linderos	3 m
Edificabilidad		1,1 m^2/m^2
Ocupación de parcela		40% sobre rasante y 45% bajo rasante
Fondo máximo		No se limita.
Altura máxima		4 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-4

Usos en GRADO 4.b

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado		X	
	Oficinas			X	
	Establecimientos restauración			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I y Tipo II		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Servicios empresariales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X	X	
		Otros servicios públicos		X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-4

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-4.b**

Parcela mínima	330 m^2
Frente mínimo parcela	15 m
Retranqueos	▪ Sobre rasante, se fija gráficamente un área de movimiento para cada manzana, pudiendo retranquearse la edificación del límite establecido. ▪ Bajo rasante, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
Edificabilidad	1 m^2/m^2
Ocupación de parcela	Según retranqueos.
Fondo máximo	No se limitan respetando el área de movimiento.
Altura máxima	4 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido
Otras condiciones	▪ Tipología de bloque de configuración lineal con longitud máxima de 55 m. ▪ La separación de bloques dentro de una parcela será de 15 m mínimo entre fachadas.

CONDICIONES DE VOLUMEN para todos los grados

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA para todos los grados

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.
- Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.

LIMITACIONES al nº de viviendas para el grado 4.a

El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	R-5

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	R-5

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. Se encuentran además dentro de los siguientes ámbitos: ▪ **Grado 5.a**: R4 Cerrosol ▪ **Grado 5.b**: R11 Las Cortinas ▪ **Grado 5.c**: R8 La Ladera

Usos en todos los GRADOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamientos de turismo rural	X		
	Comercial*	Comercio tradicional		X	
	Oficinas**			X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Talleres artesanales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y asistencial		X		
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. *Del mismo propietario de la vivienda ** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	R-5

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-5.a**

Parcela mínima	100 m^2
Frente mínimo parcela	5 m
Retranqueos	▪ 5 m a lindero posterior ▪ 3 m a lindero lateral cuando se trate de la parcela en esquina. ▪ Voluntarios en fachada por grupos de 4 unidades
Edificabilidad	1,4 – 1,5 m^2/m^2 según manzana
Ocupación de parcela	100% entre alineaciones y 75% parcela neta
Fondo máximo	15 m edificio
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-5.b**

Parcela mínima	▪ Longitud de fachada mayor o igual a 5 m. ▪ Al menos dos habitaciones vivideras al exterior.
Frente mínimo parcela	5 m
Retranqueos	▪ No se determina a fachada ▪ 3 m a lindero posterior ▪ 3 m a lindero lateral en las parcelas en esquina. ▪ 3 m en relación a la zona de equipamiento
Edificabilidad	1,2 m^2/m^2
Ocupación de parcela	No se determina
Fondo máximo	No se determina
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido
*	

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-5.c**

Parcela mínima	150 m^2
Frente mínimo parcela	6 m
Retranqueos	▪ 5 m a fachada ▪ 3 m a linderos laterales (salvo en el lado adosado)
Edificabilidad	0,65 m^2/m^2
Ocupación de parcela	60%
Fondo máximo	No se limita
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	R-5

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN para todos los grados

- La construcción podrá adosarse a lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- La construcción de viviendas en solución de pareadas requiere que se ejecuten dos a dos de forma simultánea.

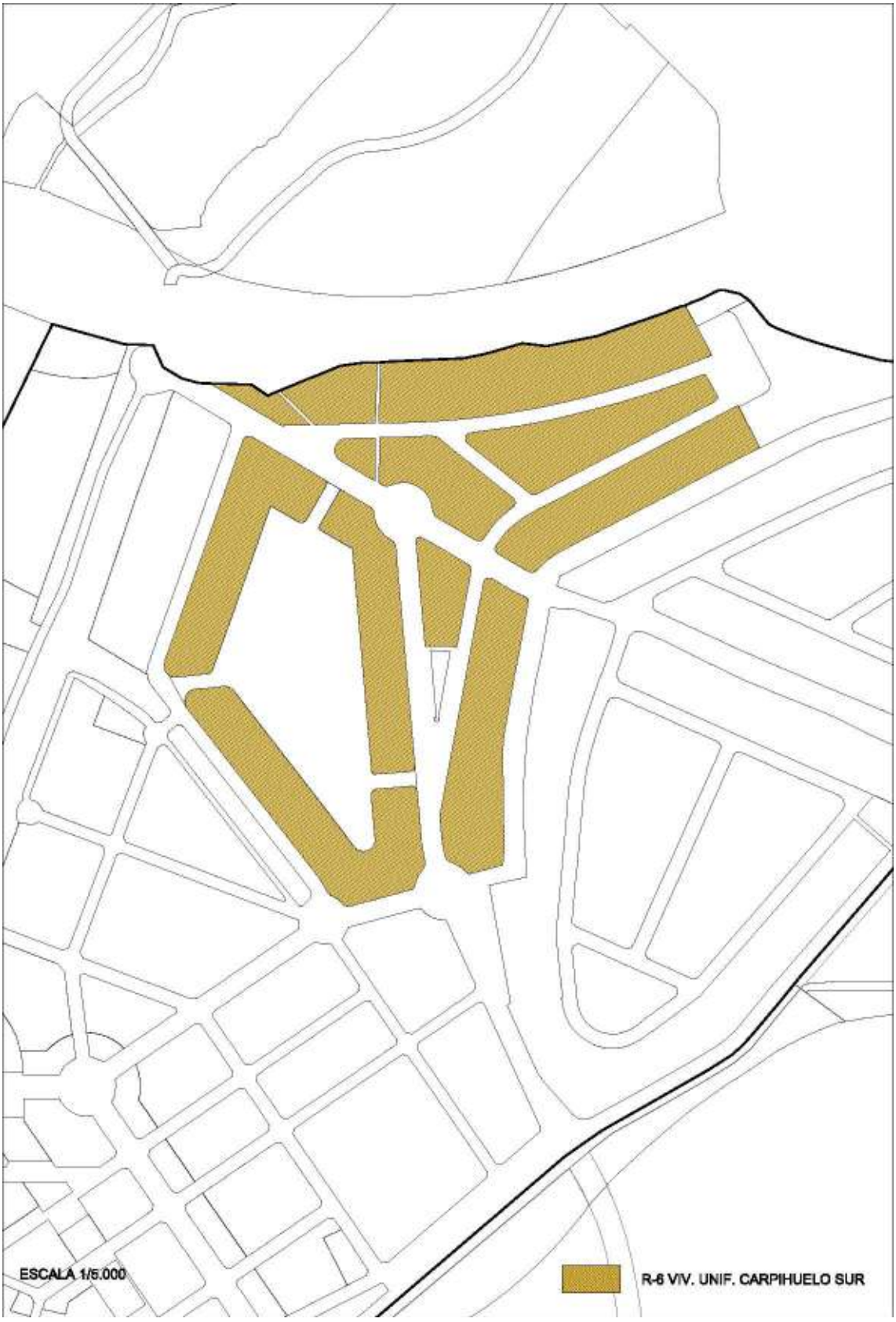
OTRAS CONDICIONES para todos los grados

- El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- Se establece la obligación de realizar garajes-aparcamientos en el interior de los edificios con una proporción mínima de una plaza por cada 100 m^2 construidos destinados a vivienda, y por cada 50 m^2 construidos destinados a otros usos (según artículo 63 de la Normativa Urbanística).
- Se permite vincular como uso privativo de las viviendas un espacio menor a la parcela mínima, siempre que el resto hasta la proporción del conjunto se encuentre agrupada en zonas de uso común (piscina, pista de tenis, jardín comunitario,..).

LIMITACIONES al nº de viviendas para los grados 5.a y 5.c

El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR CARPIHUELO SUR	R-6



ZONA DE ORDENANZA	**VIVIENDA UNIFAMILIAR CARPIHUELO SUR**	**R-6**

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar (adosada, pareada, aislada)
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Su aplicación se señala en los planos. Se encuentran además dentro del ámbito: *R9 Carpihuelo, Las Remudas sur*.

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento de turismo rural	X		
	Comercial*	Comercio tradicional		X	
	Oficinas**			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y asistencial		X		
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbano		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. *Del mismo propietario de la vivienda ** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	▪ Adosada: 100 m^2 ▪ Pareada: 200 m^2 ▪ Aislada: 300 m^2	
Frente mínimo	6 m	
Retranqueos mínimos	**Fachada**	3 m en las tres tipologías
	Linderos	3 m en las tres tipologías

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR CARPIHUELO SUR	R-6

VOLUMEN

Edificabilidad	Señalada para cada manzana en el plano de zonas de ordenanza.
Ocupación de parcela	▪ 60% en vivienda adosada ▪ 50% en vivienda pareada y aislada
Altura máxima	2 plantas
Ático	No
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido

ESPACIOS DE RETRANQUEO

Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos descubierto.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Sobre la edificabilidad establecida para cada manzana, la parcelación será libre respetando las condiciones definidas para cada tipología de vivienda unifamiliar.

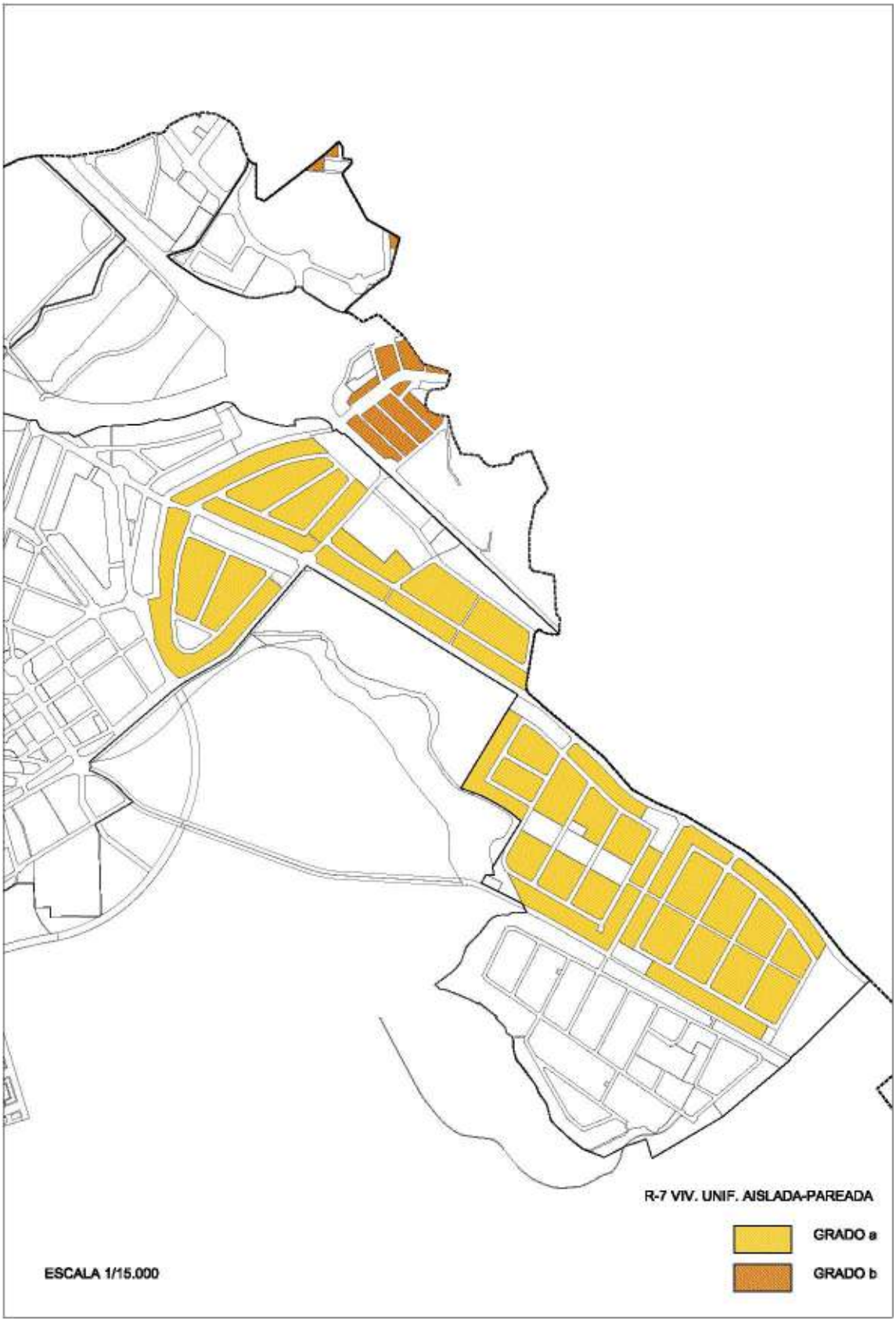
ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.

LIMITACIONES al nº de viviendas

El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA-ADOSADA	R-7



ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA-ADOSADA	R-7

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada. Se diferencian dos grados: ▪ **Grado 7.a**: R-5 La Calzada (Albahonda) y T-1 Carpihuelo ▪ **Grado 7.b**: R-10 El Canal.

Usos en todos los GRADOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero *	X	X	
		Alojamiento de turismo rural	X		
	Comercial**	Comercio tradicional		X	
	Oficinas ***			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y asistencial		X		
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. *Únicamente se permite en el ámbito R-10. El Canal en la manzana: *Residencial-8*. **Del mismo propietario de la vivienda *** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-PAREADA-ADOSADA	R-7

GRADO 7.a

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	▪ 500 m^2/vivienda ▪ Manteniendo siempre la proporción de 500 m^2 por vivienda se admite reducir hasta 200 m^2 la parcela vinculada a la edificación, con el resto hasta 500 m^2 agrupado en zonas comunitarias privadas.
Frente mínimo	10 m
Retranqueos mínimos	▪ 3 m a linderos ▪ 5 m a fachada
VOLUMEN	
Edificabilidad	0,4 m^2/m^2 para R-5 La Calzada (Albahonda) 0,3 m^2/m^2 para T-1 Carpihuelo
Ocupación de parcela	50%
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Ático	No
Bajo cubierta	Sí

GRADO 7.b

PARCELACIÓN		
Parcela mínima	175 m^2	
Frente mínimo	12 m para edificación aislada 5 m para edificaciones adosadas en el *R-10. El Canal*	
Retranqueos mínimos	**Fachada**	4 m*
	Linderos	3 m (en vivienda aislada y pareada)
*A excepción de las manzanas Residencial-4 y Residencial-5 del ámbito *R-10 El Canal* que no guardarán retranqueo a fachada.		
VOLUMEN		
Edificabilidad	Señalado gráficamente.	
Ocupación de parcela	60% (50% edif. Principal y 10% edif. Auxiliar)	
Fondo máximo edificable	15 m	
Altura máxima	2 plantas edificación principal, 1 planta edificación auxiliar	
Sótano	Permitido	
Ático	Prohibido	
Bajo cubierta	Permitido	

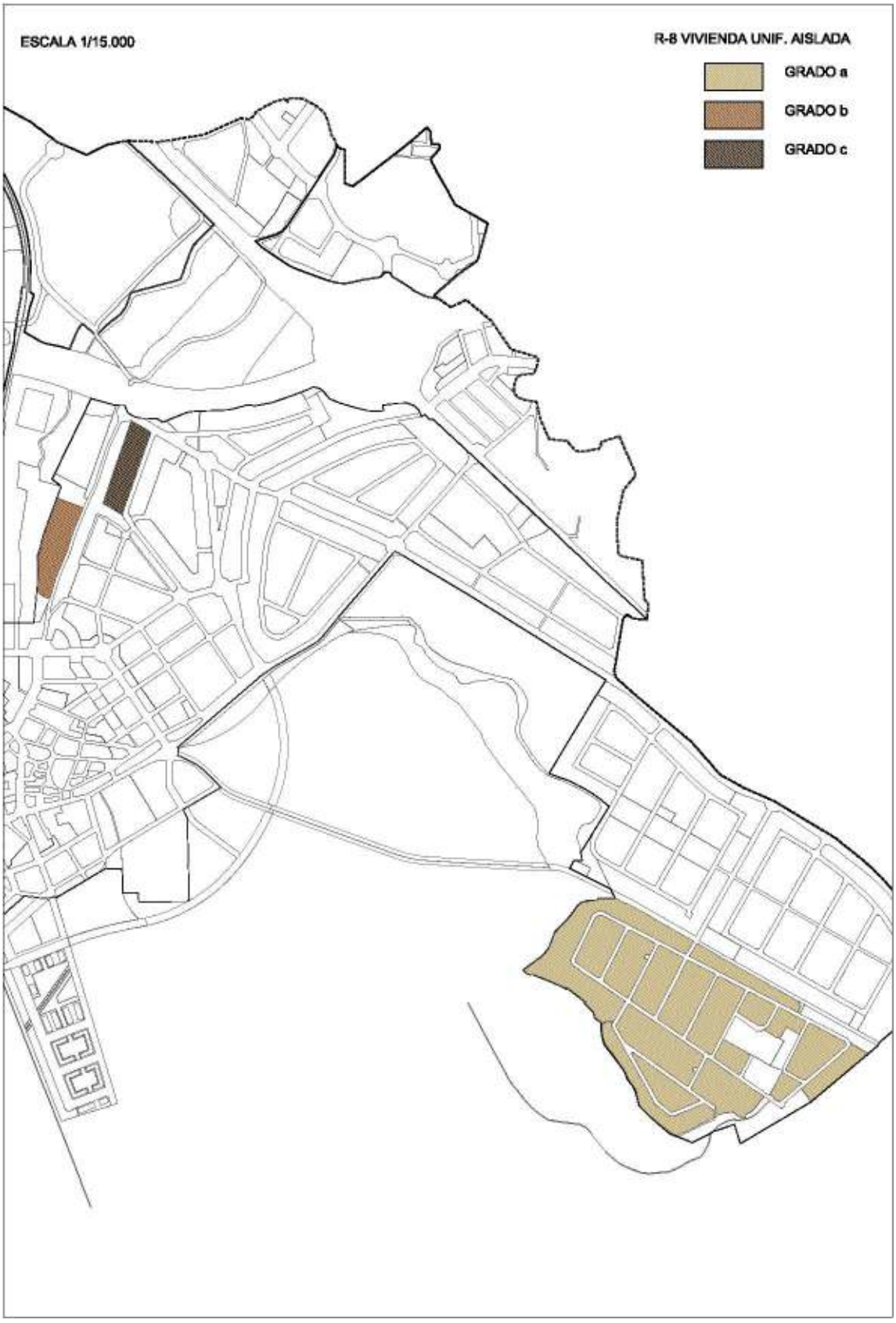
ESPACIOS DE RETRANQUEO

Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	R-8



ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	R-8

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. Se encuentran además dentro de los siguientes ámbitos: ▪ **Grado 8.a**: R3 Navahonda ▪ **Grado 8.b**: R8 La Ladera ▪ **Grado 8.c**: R9 Carpihuelo sur

Usos en todos los GRADOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento de turismo rural	X		
	Comercial	Comercio tradicional *		X	
	Oficinas **			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y asistencial		X		
	Religioso		X		
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. * El comercio debe pertenecer al mismo propietario de la vivienda ** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	R-8

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-8.a**

Parcela mínima	1000 m^2
Frente mínimo parcela	15 m
Retranqueos	▪ 3 m a todos los linderos ▪ 7 m al Camino de la Cornisa.
Edificabilidad	0,3 m^2/m^2
Ocupación de parcela	30%
Fondo máximo	No se limita
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-8.b**

Parcela mínima	1.250 m^2
Frente mínimo parcela	- 15 m
Retranqueos	▪ 3 m a linderos laterales ▪ La edificación se ubicará en una banda de 30 m de fondo desde la alineación con el dominio público.
Edificabilidad	0,3 m^2/m^2
Ocupación de parcela	30%
Fondo máximo	No se determina
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-8.c**

Parcela mínima	1.000 m^2
Frente mínimo parcela	15 m
Retranqueos	▪ 3 m a fachada principal ▪ 3 m a linderos laterales
Edificabilidad	0,3 m^2/m^2
Ocupación de parcela	30%
Fondo máximo	No se limita
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	R-8

CONDICIONES DE PARCELACIÓN para todos los grados

La edificación se configura como una sola vivienda ubicada en parcela única, teniendo su acceso directo y exclusivo, desde vía pública.

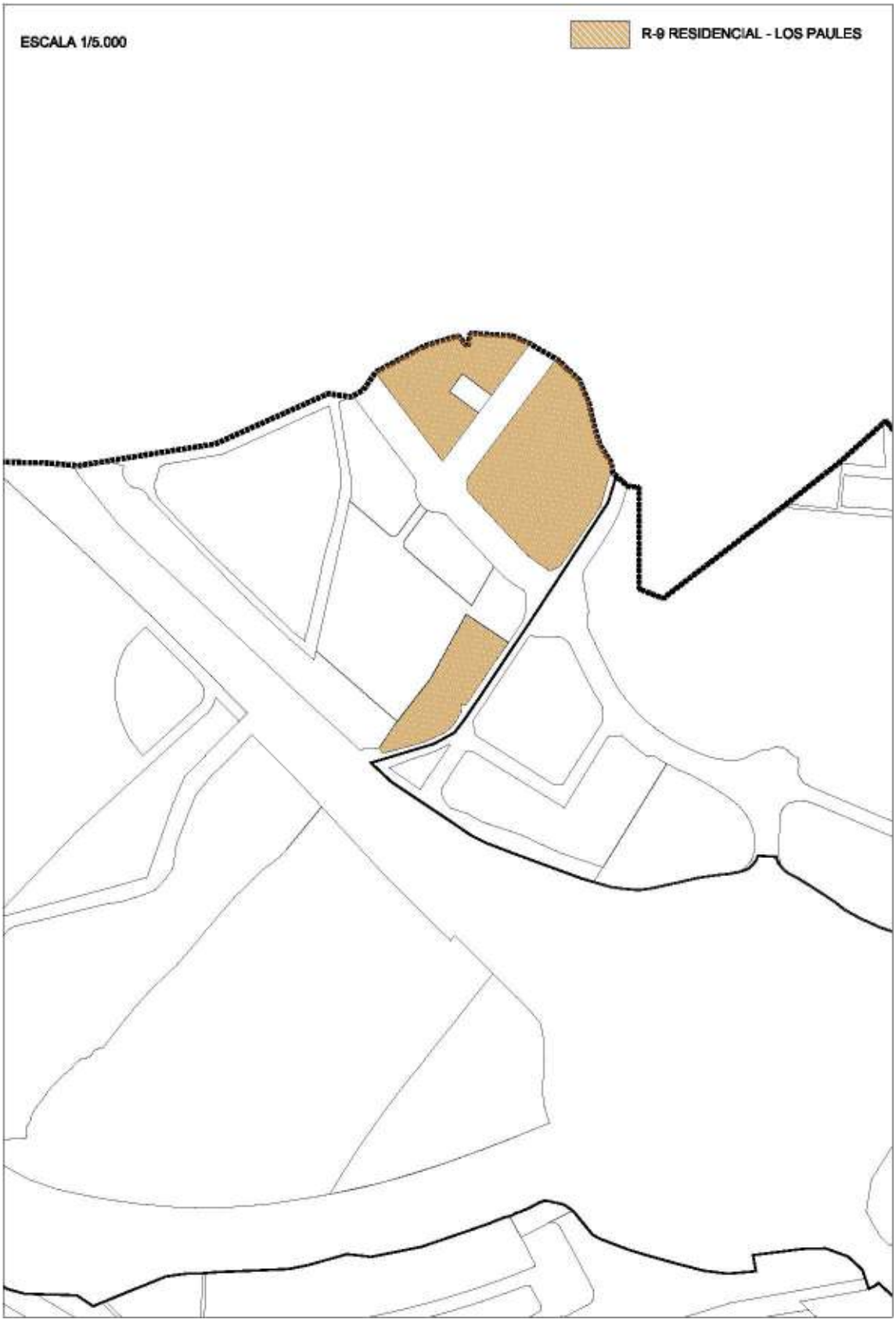
OTRAS CONDICIONES para todos los grados

- El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- Se prohíbe dejar cierres provisionales.

LIMITACIONES al nº de viviendas para el grado 8.B

El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.

ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL LOS PAULES	R-9



ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL LOS PAULES	R-9

TIPOLOGÍA	Edificación exenta en bloque abierto y vivienda unifamiliar
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se corresponde con el ámbito: *T-2. Los Paúles*

Usos en EDIFICACIÓN EXENTA EN BLOQUES

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado		X	
	Oficinas			X	
	Establecimientos restauración			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Servicios empresariales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X	X	
		Otros servicios públicos		X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL LOS PAULES	R-9

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **EDIFICACIÓN EXENTA EN BLOQUES**

Parcela mínima	500 m^2
Frente mínimo parcela	18 m
Retranqueos	Según plano de alineaciones del Plan Parcial
Edificabilidad	Señalada en planos
Ocupación de parcela	60%
Separación de bloques	>H/2 siendo H la altura del bloque más alto, con un mínimo de 4 m.
Dimensiones bloque	120 m lineales
Altura máxima	4 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- Se permite el aparcamiento de vehículos al descubierto.
- Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse.

ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL LOS PAULES	R-9

Usos en VIVIENDA UNIFAMILIAR

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento de turismo rural	X		
	Comercial*	Comercio tradicional		X	
	Oficinas**			X	
	Otros servicios terciarios**			X	
Industrial	Talleres artesanales			X	
Equipamiento comunitario	Educativo		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y asistencial		X		
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. *Del mismo propietario de la vivienda ** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL LOS PAULES	R-9

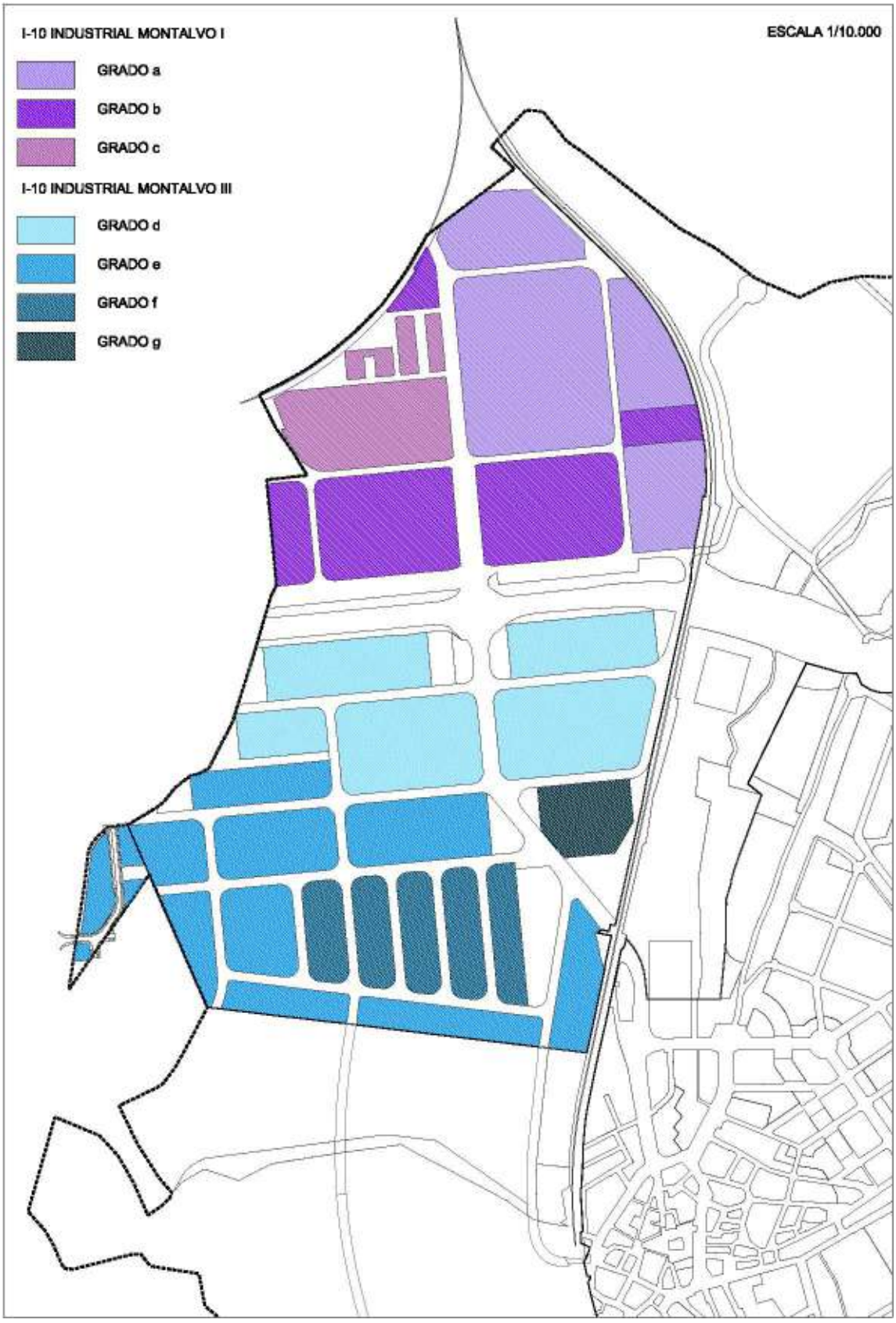
PARCELACIÓN Y VOLUMEN **VIVIENDA UNIFAMILIAR***

Tipología	Pueden ser aisladas, pareadas y adosadas
Parcela mínima	▪ 350 m^2/vivienda aislada ▪ 250 m^2/vivienda pareada ▪ 150 m^2/vivienda adosada
Frente mínimo	▪ 18 m/ vivienda aislada ▪ 10 m/vivienda pareada ▪ 7 m/vivienda adosada
Retranqueos mínimos	▪ 3 m a fachada y a linderos en viviendas aisladas ▪ 3 m a fachada y a linderos de parcela en viviendas pareadas ▪ 3 m a fachada en viviendas adosadas
Edificabilidad	Señalada en planos
Ocupación de parcela	50%
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta/ Ático	Permitido
***** Para su desarrollo se deberá tramitar un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la parcela resultante del Proyecto de Actuación.	

LIMITACIONES al nº de viviendas

El número máximo de viviendas se fija gráficamente por manzanas según ANEJO 1.

ZONA DE ORDENANZA	POLÍGONO MONTALVO I Y III	I-10



ZONA DE ORDENANZA	**POLÍGONO MONTALVO I Y III**	**I-10**

TIPOLOGÍA	Edificación aislada, pareada y adosada

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Industrial	Industria en todas sus clases y categorías		X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado		X		X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		
	Establecimiento Restauración		X		X
	Comercial	Supermercados	X		
		Gran establecimiento	X		
	Oficinas		X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento comunitario	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Asistencial		X		
	Religioso		X		
	Deportivo		X		
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	POLÍGONO MONTALVO I Y III	I-10

PARCELACIÓN. **POLÍGONO MONTALVO I**

		Grado a	Grado b	Grado c
Parcela mínima		7.000 m^2	3.000 m^2	500 m^2
Frente mínimo		No se establece	No se establece	No se establece
Retranqueos	**Fachada***	10 m	5 m	5 m
	Lindero trasero	5 m	5 m	
	Linderos laterales	3 m	3 m	
***** Excepcionalmente se suprimen los retranqueos a fachada en las parcelas con frente a la Avda. Carbajosa, en la margen izquierda sentido Salamanca, en el tramo comprendido desde la C/ Zepellín hasta el límite del término municipal.				

PARCELACIÓN. **POLÍGONO MONTALVO III (Taza de plata)**

		Grado d	Grado e	Grado f	Grado g
Parcela mínima		2.000 m^2	1.000 m^2	500 m^2	Señalada gráficamente*
Frente mínimo		30 m	25 m	20 m	-
Retranqueos	**Fachada ***	9 m	9 m	9 m	9 m
	Lindero trasero	3 m	3 m	3 m	3 m
	Linderos laterales	3 m **	3 m **	3 m **	-
***** Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para la vía principal.					
** Se fija el retranqueo para el caso de que se realice una nave aislada o pareada, permitiéndose que se adosen las naves cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes en el grado a, no siendo necesario el acuerdo en los grados d, e y f.					

VOLUMEN **POLÍGONOS MONTALVO I Y III**

Edificabilidad	1,03 m^2/ m^2
Ocupación de parcela	65% sobre parcela de cualquier grado
Altura máxima	12 metros
Semisótano	Permitido
Sótano	Permitido
En todas las clases y categorías, con excepción del Minipolígono, las naves resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen no podrán superar el nº entero resultante de dividir por 300 la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en m^2	

CONDICIONES PARTICULARES PARA los polígonos Montalvo I y Montalvo III (Taza de plata)

- El vallado de la parcela se realizará con un muro de fábrica de 1m de altura, siendo el resto, hasta 2,5 m de material diáfano metálico. Mediante ordenanza específica se regularán los colores de las vallas metálicas por zonas, para facilitar la orientación de los usuarios.

  Polígono Montalvo I
- No se permitirán nuevos accesos en las zonas de Categorías b y c.

  Polígono Montalvo III (Taza de Plata)
- Salvo justificación por motivos de viabilidad técnica de la actividad industrial, cada parcela deberá contar con un único acceso rodado por la longitud mínima de fachada de cada clase, o cuando supere el doble de la superficie mínima.

ZONA DE ORDENANZA	POLÍGONO MONTALVO I Y III	I-10

CONDICIONES PARTICULARES PARA MINIPOLÍGONO_ *Grado g*

Se entiende como Minipolígono el edificio único o conjunto de edificaciones con carácter unitario para fines industriales y/o terciarios que tienen acceso común privado desde la vía pública.

- La ordenación de la parcela y el diseño de las edificaciones se realizará según un proyecto único.
- El proyecto deberá incluir zonas comunes que presten servicios al conjunto
- La parcela permanecerá proindiviso en régimen de propiedad horizontal
- Las naves o locales resultantes tendrán una superficie mínima de 150 m^2.

El **espacio común** de acceso deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No podrá contener edificaciones, ni permanentes ni provisionales, únicamente marquesina para la protección de aparcamientos. De forma excepcional se permiten casetas de vigilancia para el control de acceso.
- Tendrá unas dimensiones mínimas que permitan realizar con eficacia e independencia el acceso y carga y descarga a cada nave de forma independiente, de forma que no se interfieran entre sí.
- Cuando el espacio común se diseñe en fondo de saco respecto de la vía pública, deberá existir un recinto en el que se pueda inscribir una circunferencia de 25 m de diámetro si desde dicho recinto se accede a locales y de 15 m cuando no se acceda.
  Si se realiza el acceso desde dos viarios públicos, la sección mínima del viario será de 12 m si no hay acceso a naves y de 15 m si lo hubiera, estableciéndose sentido único de circulación.
- Se garantizarán las plazas mínimas de aparcamiento previstas en la Normativa general para cada actividad.

APARCAMIENTO

- Dentro de las parcelas es obligatorio prever espacios para aparcamientos y para carga y descarga de mercancías.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-11

ZONA DE ORDENANZA	**TERCIARIO**	**T-11**

TIPOLOGÍA	Edificación aislada. ▪ **Grado 11.a**: R-8 La Ladera ▪ **Grado 11.b**: ámbitos T-1 (parcelas grandes) y T-2 ▪ **Grado 11.c**: ámbitos T-1 (parcelas pequeñas)

Usos **GRADO T-11.a**

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		X
		Alojamiento turístico	X		X
	Comercial	Comercio tradicional			X
		Autoservicio	X		X
		Supermercados	X		X
	Oficinas		X		X
	Establecimientos restauración		X		X
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I, Tipo II,			X
		Con aforo Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
Usos compatibles					
Industrial	Talleres artesanales				X
	Almacenaje				X
	Servicios empresariales		X		X
Equipamiento comunitario	Educativo		X		X
	Cultural		X		X
	Sanitario		X		X
	Social y asistencial		X		X
	Religioso		X		
	Deportivo		X		X
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		X
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	**TERCIARIO**	**T-11**

PARCELACIÓN **GRADO T-11.a**

Parcela mínima	500 m^2	
Frente mínimo	15 m	
Retranqueos	**Fachada**	5 m *
	Linderos	3 m **
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4m.
*En las parcelas con frente a la C/ Velázquez, con vuelta a C/ Tiziano y Miguel Ángel, la edificación podrá adosarse a fachada en C/ Velázquez. ** La edificación podrá adosarse al lindero lateral que limita con la zona de ordenanza: *R-4. Bloque abierto*.		

VOLUMEN **GRADO T-11.a**

Edificabilidad	1,1 m^2/m^2 , 1,06 m^2/m^2 en parcela C/ Velázquez
Ocupación de parcela	70%
Altura máxima	13,50 m, 3 plantas *****
Sótano	Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
Ático	Prohibido
Bajo cubierta	Prohibido
***** En los establecimientos hoteleros se permitirán 4 plantas, manteniéndose el resto de los parámetros que regulan el volumen edificable.	

USOS **GRADO 11.b**

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Centro Comercial y usos complementarios					
Usos compatibles					
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
		Alojamientos turísticos	X		X
	Oficinas		X		X
	Establecimientos restauración		X		X
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I, Tipo II,			X
		Con aforo Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
Equipamiento comunitario	Educativo		X		X
	Cultural		X		X
	Sanitario		X		X
	Social y asistencial		X		X
	Deportivo		X		X
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		X
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Usos prohibidos					
Industriales y Residenciales no vinculados al Centro comercial.					

ZONA DE ORDENANZA	**TERCIARIO**	**T-11**

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO T-11.b**

		T-1 (Carpihuelo)	**T-2** (Los Paúles)
Parcela mínima		500 m^2	
Frente mínimo		18 m	
Retranqueos mínimos	**Fachada**	5 m	*Según plano de alineaciones del Plan Parcial*
	Linderos	5 m	*Según plano de alineaciones del Plan Parcial*
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4 m.	
Edificabilidad		Señalada en planos	
Ocupación de parcela		60%	70%
Altura máxima *		2 plantas, 12 m	4 plantas, 18 m
Sótano		Permitido	
Ático/ Bajo cubierta		No	

*** Condiciones para la medición de la altura de los edificios exentos**

- Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan se sujetarán a la altura máxima establecida, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- La altura, medida en cualquier punto de la edificación, no podrá superar la altura máxima establecida, con una tolerancia de un metro en el punto más desfavorable.

ZONA DE ORDENANZA	**TERCIARIO**	**T-11**

USOS **GRADO 11.c**

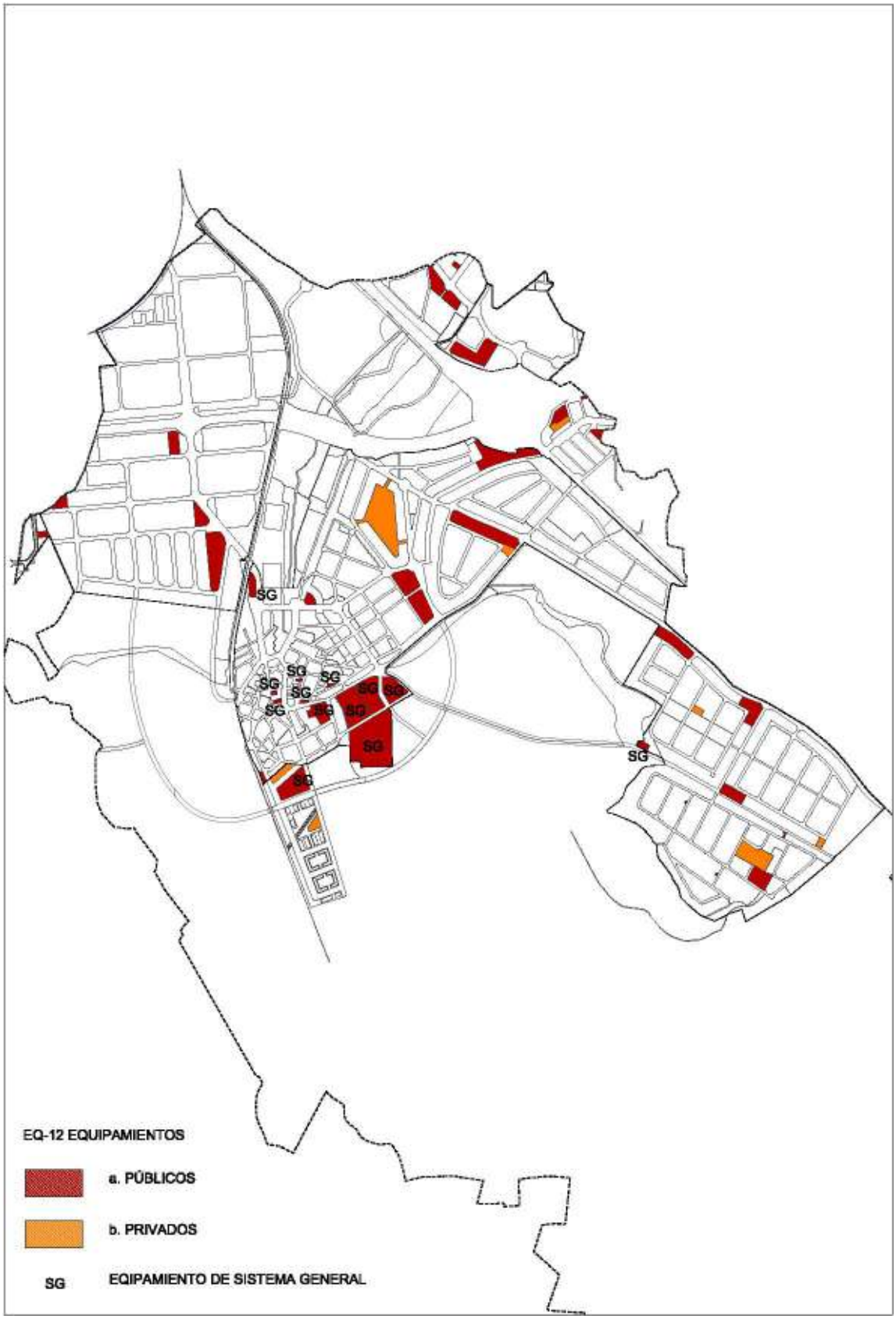
USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Comerciales, Almacenes y Talleres Industriales					
Usos compatibles					
Terciario	Oficinas		X		X
	Establecimientos restauración		X		X
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I, Tipo II,			X
		con aforo Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
Usos prohibidos					
Residencial, salvo viviendas existentes en el momento de aprobación del PGOU.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO T-11.c**

Parcela mínima		La parcela existente
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad		1 m^2/m^2
Ocupación de parcela		100%
Altura máxima		7,50 m, 2 plantas
Sótano		Permitido.
Ático/ Bajo cubierta		Prohibido

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQ-12



ZONA DE ORDENANZA	**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**	**EQ-12**

TIPOLOGÍA	Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento. ▪ **Grado 12.a**: Equipamientos públicos ▪ **Grado 12.b**: Equipamientos privados

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Equipamiento comunitario	Educativo		X		X
	Cultural		X		X
	Sanitario		X		X
	Social y asistencial		X		X
	Religioso		X		X
	Deportivo		X		X
	Servicios públicos	Servicios Admón. Pública	X		X
		Servicios funerarios	X		
		Otros servicios públicos	X		
	Servicios urbanos		X		
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA Servicios funerarios

Edificabilidad	1 m^2/m^2
Ocupación de parcela	50% sobre rasante
Retranqueos mínimos	3 metros a todos los linderos
Altura máxima	12m, 2 plantas.

SITUACIÓN 1 **Grado 12.a**

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.

PARCELACIÓN

Parcela mínima		No se fija
Frente mínimo		No se fija
Retranqueos	**Fachada**	Libre
	Linderos	Libre

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQ-12

VOLUMEN

Edificabilidad	1,5 m^2/m^2
Ocupación de parcela	60%
Altura máxima	12 m, 3 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Si
Ático	Si
Las condiciones de volumen y forma sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de la Normativa Urbanística.	

SITUACIÓN 2 **Grado 12.a**

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO en todas las situaciones

PABELLÓN CUBIERTO	
Edificabilidad	1,2 m^2/m^2
Ocupación de parcela	La necesaria para la instalación
Altura máxima	Se ajustará a la normativa correspondiente.
Sótano	1 planta.
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	
Edificabilidad	0,3 m^2/m^2
Ocupación de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta
Sótano	Permitido

CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de equipamientos públicos

En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a la edificabilidad.

USOS, PARCELACIÓN Y VOLUMEN para Equipamientos privados **Grado 12.b**

Los equipamientos privados previstos en sectores de suelo urbanizable, desarrollados o no, se regularán por las condiciones establecidas al efecto en los correspondientes Planes Parciales.

Para los equipamientos privados existentes dentro del suelo urbano se aplicarán las determinaciones de volumen y forma correspondientes al grado 12.a, dependiendo de la situación en la que se encuentren.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO HUERTOS	EQ-13

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO HUERTOS	EQ-13

TIPOLOGÍA	Desarrollo de huertos con capacidad agrológica ligados al cauce del Arroyo de los Requesenes.

USOS

Uso específico	
Equipamiento comunitario	Huertos
Usos compatibles	
Oficinas y almacenes vinculados ala actividad	
Usos prohibidos	
El resto de los no mencionados.	

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m^2/m^2
Ocupación de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta.

CONDICIONES de los usos

- Se deberá mantener la capacidad agrológica de los suelos, admitiéndose movimientos de tierras superficiales.
- Las redes de infraestructura que fuera necesario implantar serán soterradas, excepto las relacionadas con el riego de las huertas que podrán discurrir en canal abierto.
- Se podrá realizar una edificación para aperos, mantenimiento y servicios, que preferentemente será única, situada en las zonas de acceso a la parcela.

CONDICIONES ESTÉTICAS para las construcciones auxiliares

- Los materiales de fachada y cubierta armonizarán con el entorno.
- Las fachadas estarán formadas por planos continuos sin salientes
- La edificación o edificaciones deberán localizarse con frente a la C/ Carpihuelo, no podrán ocupar la totalidad del frente de la parcela, permitiendo la permeabilidad entre el paseo y el Parque del Arroyo de los Requesenes.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.
- Los cerramientos de las unidades de Huertos deberán ser vegetales, acompañados o no de tela metálica de carácter ligero.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EL-14

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EL-14

USOS

Específico	Espacios libres de dominio y uso público.
Compatibles	▪ Espectáculos al aire libre. ▪ Equipamiento deportivo abierto al aire libre. ▪ Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

VOLUMEN

Edificabilidad		0,05 m^2/m^2
Ocupación de parcela *	**Uso deportivo**	25% para parcelas superiores a 5.000 m^2
	Uso espectáculos	15%
	Edificación auxiliar	5%
Altura		4,5 m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos		3 m mínimo.
***** Los usos compatibles no podrán ocupar una superficie superior al 25% de la parcela.		

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- Sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc.
- No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.
- En los espacios ajardinados existentes el grado de intervención será mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.

SUELO URBANO

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO

.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Apéndice Sector I-4 Taza de Plata**	**SU-NC-I-PAS-1**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Modificación con Ordenación detallada del PGOU, apéndice del Sector I-4 Taza de Plata	Acuerdo de la CTU de Salamanca de 8 de junio de 2011

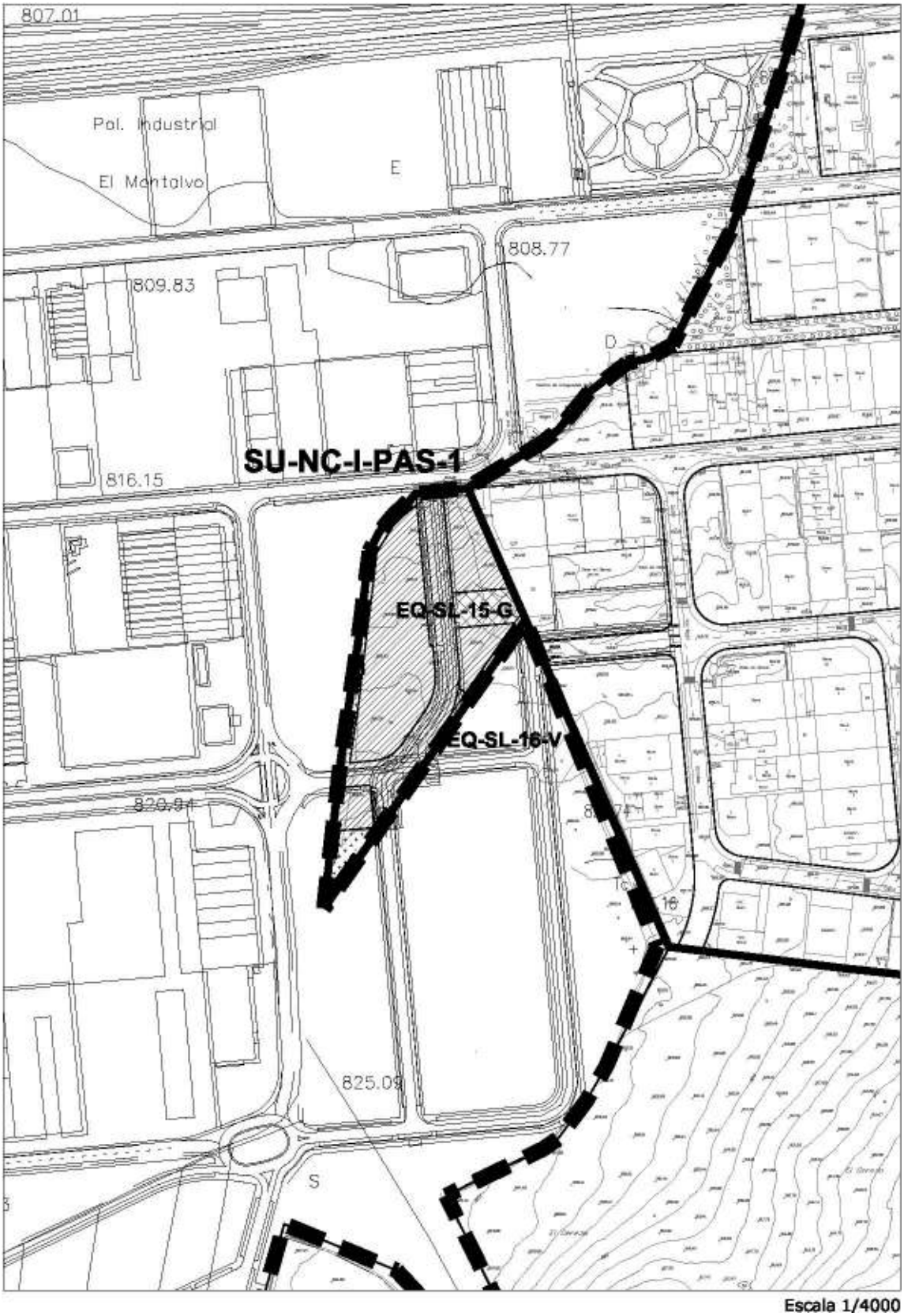
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Concierto

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie del sector	16.431,21 m²	
Uso predominante	Industrial	
Usos compatibles	Terciario, Equipamiento.	
Usos prohibido	Residencial, salvo vivienda vinculada al uso predominante	
Edificabilidad máxima	0,604 m²/m²	
Índice de de variedad de usos	**Industrial**	90% s/E total
	Terciario	10% s/E total

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Extensiva e Intensiva	
Edificabilidad neta Z. O. industrial	1,03 m²/m²	
Zona de ordenanza	O. Industrial, Montalvo III O. Equipamiento público O. Servicios urbanos públicos	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	991,40 m²
	Espacios libres de uso público	1.492,04 m²
Plazas de aparcamiento en dominio público		100

DETERMINACIONES QUE SE ASUMEN DE LA REVISIÓN DEL PGOU
Serán de aplicación las determinaciones de carácter general de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Apéndice Sector I-4 Taza de Plata	SU-NC-I-PAS-1



Escala 1/4000

SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLANEAMIENTO REMITIDO	**SU-NC-R-1. Camino de Santa Marta**	**PERI-1**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	**Plan Especial de Reforma Interior**
Objeto	Ordenación de ámbito con edificaciones dispersas entre la carretera de Alba de Tormes, camino de Santa Marta y la urbanización Albahonda III.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Usos prohibidos	El resto no mencionados		
Edificabilidad máxima (E)	0,40 m²/m²		
Superficie del sector (S)	35.346,44 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	35.346,44 m²		
Superficie total (S+SGE)	35.346,44 m^2		
Densidad de viviendas	**Máxima**	25 viviendas/ Ha	
	Mínima	20 viviendas/ Ha	
Índice de integración social	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)		
Índice de variedad de usos	**Terciario**	Máximo	20% s/E total
		Mínimo	10% s/E total
Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)	Vivienda colectiva	30%s/$E_{RESIDENCIAL}$	
	Vivienda unifamiliar	60%s/$E_{RESIDENCIAL}$	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA	
Tipología de la edificación	Vivienda colectiva abierta, y vivienda unifamiliar
Altura máxima de la edificación	4 plantas

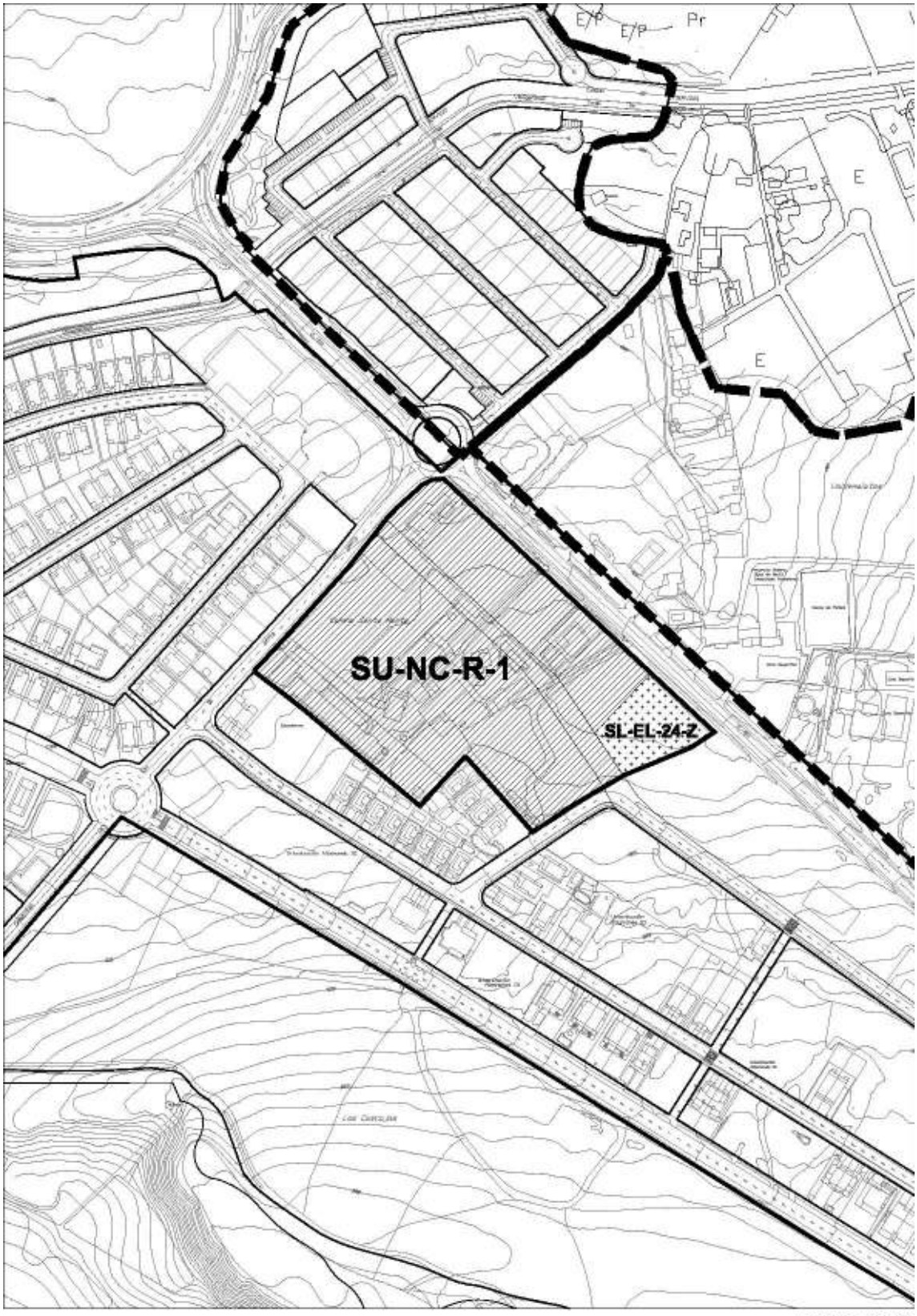
- Las tipologías de vivienda colectiva se consolidarán en el frente del Camino de Santa Marta, con el fin de enfatizar la entrada al municipio y dotar de servicios terciarios (en PB y P1ª) al tejido de viviendas unifamiliares que se desarrolla en la zona.
- Se deberá dar continuidad a los viarios de los polígonos residenciales colindantes.
- La localización del sistema local de espacios libres públicos contenido en el plano de Ordenación es vinculante.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

- Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes.

PLANEAMIENTO REMITIDO	SU-NC-R-1. Camino de Santa Marta	PERI-1



Escala 1/4000

PLANEAMIENTO REMITIDO	**SU-NC-AE-1. Azucarera**	**PERI-2**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
Objeto	Ordenación de los antiguos terrenos de Azucarera para configurar un enclave terciario estratégico junto a CN-501.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Superficie del sector (S)	216.247,09 m²			
Uso predominante	Terciario			
Usos compatibles	Equipamiento, Industrial			
Usos prohibidos	El resto no mencionados			
Edificabilidad máxima (E)	0,60 m²/m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-EL-SUR-2a-Z	5.317,70 m^2
			SG-EL-SUR-2b-Z	19.900,00 m^2
			SG-V-4_1	657,93 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-V-4_2	2.101,15 m^2
		Propuestos	SG-V-4_2	8.329,30 m^2
Superficie del sector excluidos SGI	205.816,64 m^2			
Superficie total (S+SGE)	242.122,72 m^2			
Índice de variedad de usos	**Industrial**		Máximo	30% s/E total
			Mínimo	10% s/E total

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

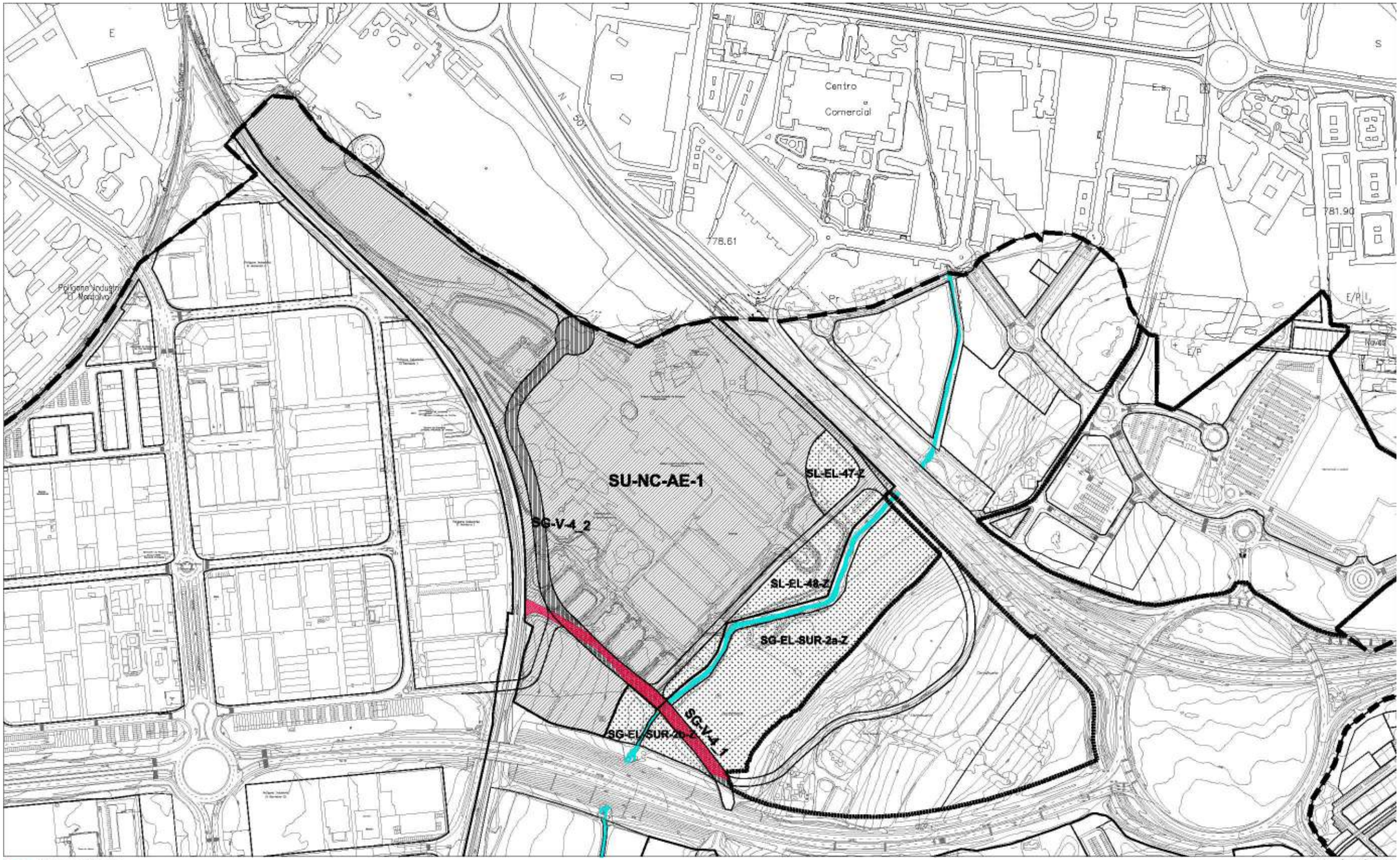
- El Plan Especial deberá especificar el uso industrial, limitando los usos incompatibles con el terciario característico.
- El PERI podrá ajustar el trazado del SG-V-4.2, incluido en el sector, para integrarlo en la ordenación detallada, sin reducir su superficie.
- La ordenación detallada deberá contemplar las siguientes conexiones viarias según esquema grafiado en planos (plano de detalle PO-5.2):
  - Ampliación de calle y glorieta en el límite norte del sector que conecta con el tejido urbano industrial de Santa Marta de Tormes.
  - Conexión viaria con el polígono Montalvo I: prolongación de la C/ Newton hasta el SGV.
- Se reservará un mínimo de 24.700 m^2 de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.
- Se reservarán un mínimo de 18.530 m^2 de suelo para el sistema local de equipamiento público.
- Se deberá dar un tratamiento específico a las alteraciones del terreno producidas por los vertidos y excavaciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU con el objeto de que sean compatibles con la urbanización de la ordenación detallada prevista en el planeamiento de desarrollo.
- La ordenación detallada del Sector localizará de forma vinculante los espacios destinados a sistemas locales de espacios libres en la superficie grafiada en planos junto al Arroyo de los Requesenes.
- No se permite la implantación de grandes superficies comerciales.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

PLANEAMIENTO REMITIDO	SU-NC-AE-1. Azucarera	PERI-2

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
• Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes.

PLANEAMIENTO REMITIDO	SU-NC-AE-1. Azucarera	PERI-2



Escala 1/5000

SUELO URBANIZABLE

SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO

Las ordenanzas de aplicación a que se hace referencia en las fichas corresponden con las ordenanzas del Plan General vigente en el momento de su redacción y aprobación.

SUR-R-PAS-1 ..... Sector R-10 El Canal ..... Residencial
SUR-R-PAS-2 ..... Sector SUD-1 ..... Residencial
SUR-AE-PAS-1 ..... Sector T-2, Los Paúles..... Terciario

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Sector El Canal (R-10)**	**SUR-R-PAS-1**
CLASE DE SUELO	Urbanizable	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Plan Parcial del Sector R-10	Orden de la Consejería de Fomento de 7-8-2001
Modificación 1 Plan Parcial	Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7-AGO-2008
Modificación 2 Plan Parcial	Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24-SEP-2009
Proyecto de actuación	Acuerdo Junta de Gobierno Ayuntamiento 6-MAR-2012
Modificación nº3 Plan Parcial	Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27-AGO-2015

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

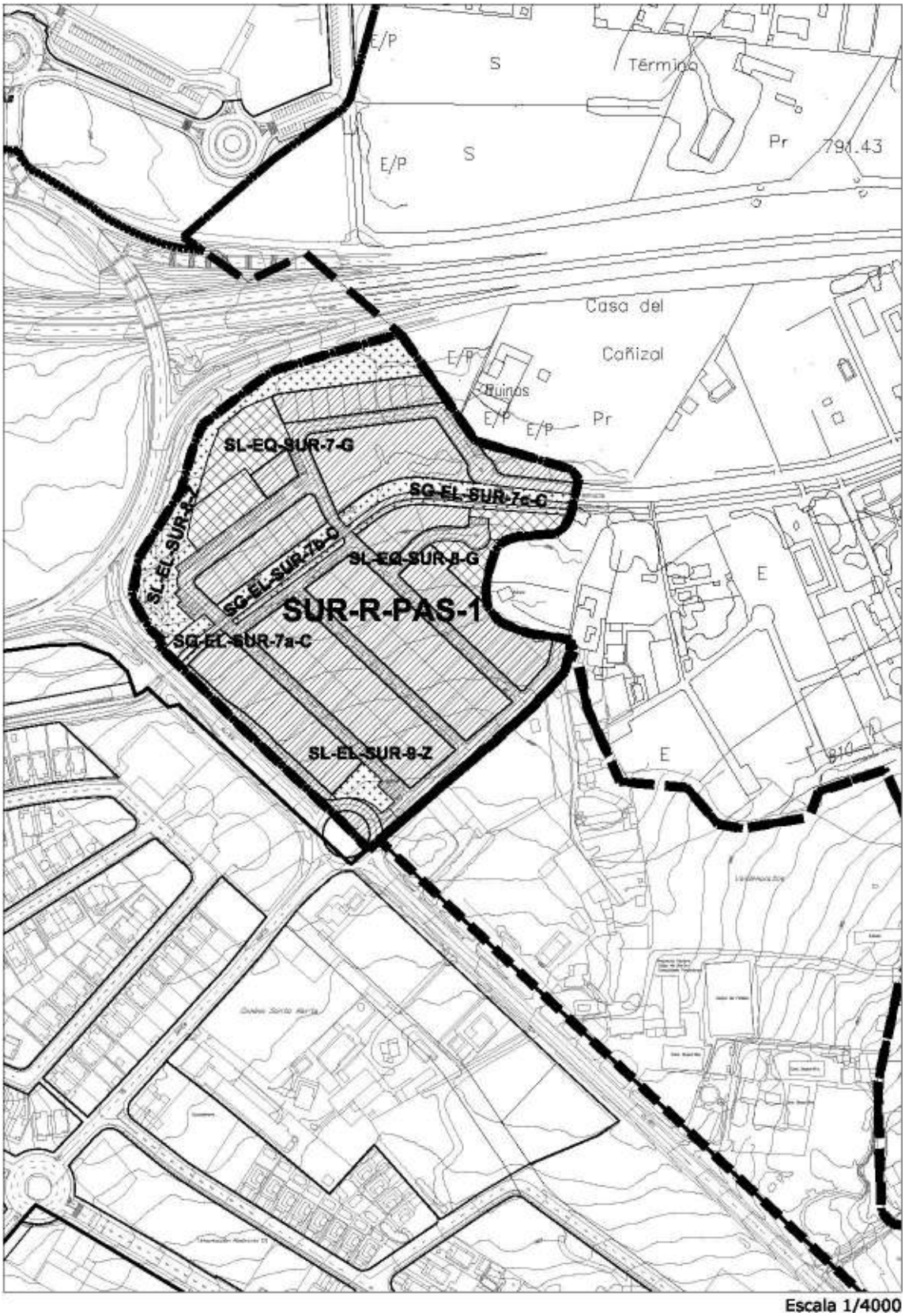
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie del sector	61.563,76 m²		
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Terciario: *Hospedaje, Establecimientos de restauración, Oficinas, Comercial* Equipamiento.		
Usos prohibidos	El resto no mencionados		
Edificabilidad máxima (E)	0,3 m²/m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores existentes (SGI)	5.367,17 m^2	Canal de Villagonzalo
		1.797,00 m^2	Camino de Santa Marta
Superficie del sector excluidos SG	54.399,59 m^2		
Número máximo de viviendas	**Total**	12,5 viv/Ha (109 viviendas)	
	VPP (mínimo)	20% s/edificabilidad total(32 viviendas)	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Corresponden con las establecidas en el Plan Parcial aprobado. Modificación nº 3))		
Tipología de la edificación	Residencial. Vivienda unifamiliar	
Ordenanzas de aplicación	▪ V. Unifamiliar ▪ Zona de equipamiento deportivo privada	
Sistemas locales	SL-EQ-SUR-7-G (E-1 Mod.nº3PP)	2.143,92 m^2
	SL-EQ-SUR-8-G (E-2 Mod.nº3PP)	936,95 m^2
	SL-EL-SUR-8-Z (EL-1 Mod.nº3PP)	5.540,60 m^2
	SL-EL-SUR-9-Z (EL-2 Mod.nº3PP)	622,08 m^2
	Aparcamiento	163 plazas en vía pública

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
• Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes.

DETERMINACIONES QUE SE ASUMEN DE LA REVISIÓN DEL PGOU
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Sector El Canal (R-10)	SUR-R-PAS-1



Escala 1/4000

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Sector SUD-1**	**SUR-R-PAS-2**
CLASE DE SUELO	Urbanizable	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Modificación puntual del PGOU y O. Detallada	Acuerdo CTU Salamanca 29-NOV-2005
Proyecto de Actuación	Acuerdo Junta de Gobierno Ayuntamiento 29/JUN/2006

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

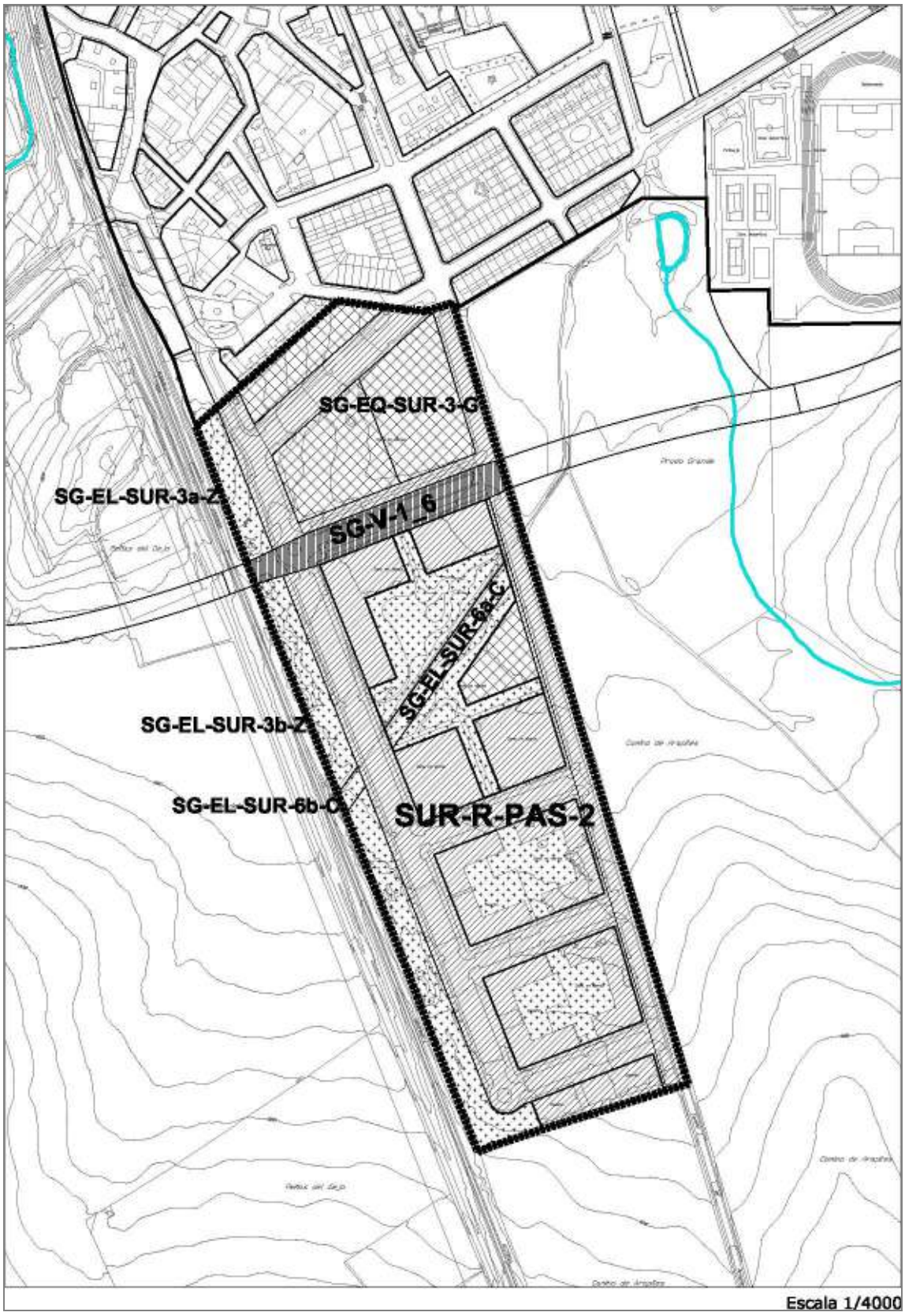
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie del sector (S)	93.250 m²		
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Terciario y Equipamiento.		
Uso prohibido	Industrial y el resto de los no mencionados.		
Edificabilidad máxima (E)	7.500 m^2/Ha		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)	SG-EQ-SUR-3-G	5.104,00 m^2
		SG-EL--SUR-3a -Z	1.815,74 m^2
		SG-EL--SUR-3b -Z	2.803,68 m^2
		SG-EL--SUR-6a -Z	1.644,63 m^2
		SG-EL--SUR-6b-Z	275,93 m^2
		SG-V-1.6	3.997,00 m^2
Densidad de viviendas	**Máxima**	50 viviendas/ Ha	
	Mínima	20 viviendas/ Ha	
Nº máximo de viviendas	375		
Índice de integración social	10 % s/ E_{TOTAL} destinado a VPP (mínimo)		
Índice de variedad de usos	El 20% de la edificabilidad del sector, como mínimo, debe destinarse a usos compatibles con el predominante		
Índice de variedad tipológica (sobre uso predominante)	Destinar, como mínimo, el 20% de la edificabilidad del sector, a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (Corresponden con las establecidas en la Modificación del PGOU aprobada)		
Tipología de la edificación	Residencial. Vivienda colectiva	
Ordenanzas de aplicación	. O.3.Manzana con patio de manzana . O.4. Bloque abierto, Grado 4.c	
Sistemas locales	SL-EQ-SUR-1-G	4.555,00 m^2
	SL-EL-SUR-1-Z	4.896,49 m^2
	SL-EL-SUR-2-Z	3.018,23 m^2
	SL-EL-SUR-3-Z	5.335,86 m^2

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes.

DETERMINACIONES QUE SE ASUMEN DE LA REVISIÓN DEL PGOU
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Sector SUD-1	SUR-R-PAS-2



PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Sector Los Paúles (T-2)**	**SUR-AE-PAS-1**
CLASE DE SUELO	Urbanizable	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Plan Parcial del Sector T-2	Acuerdo Comisión Provincial de Urbanismo 30-SEP-1998
Modificación 1 Plan Parcial T-2	Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 16-ENE-2004
Modificación 2 Plan Parcial T-2	Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 6-JUL-2007
Proyecto de Actuación	Acuerdo Junta de Gobierno Ayuntamiento 1-MAR-2006
Modificación Proyecto de Actuación	Acuerdo Junta de Gobierno Ayuntamiento 6-JUL-2007

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie del sector (S)	95.050,59 m²		
Uso predominante	Terciario y Equipamiento		
Uso compatible	Residencial		
Uso prohibido	El resto de los no mencionados		
Superficie edificable total	68.062,07 m^2		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)	Arroyo Requesenes	2.034,22 m^2
Número de viviendas	**Total (máximo)**	184	
	VPP (mínimo)	32	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Tipología de la edificación	Edificación colectiva abierta y unifamiliar adosada	
Ordenanzas de aplicación	▪ Residencial 1, 2 y 3 ▪ Terciario 1 y 2	
Sistemas locales	SL-EQ-SUR-3-G (SDEP-2 Mod. PP)	544,77 m^2
	SL-EQ-SUR-4-G (SDEP-1.1 Mod. PP)	4.333,27 m^2
	SL-EQ-SUR-6-G (SDEP-1.1 Mod. PP)	3.156,09 m^2
	SL-EL-SUR-7-Z	10.620,40 m^2

Condiciones de urbanización previas a la edificación
- La ejecución del sector deberá contemplar el cumplimiento del *Proyecto de Canalización Complementaria del Arroyo de los Requesenes por El Sector T-2,* de marzo de 2012, para resolver la situación de inundabilidad resultante del estudio hidrológico de noviembre de 2010. - Corresponde al Sector la financiación de dicha obra, excepto en la parte que deban aportar los nuevos sectores delimitados, en función de la aportación al caudal que les corresponda. Así como carga de urbanización le corresponde un 57,50% del coste total de ejecución. - No obstante será admisible para resolver la situación de inundabilidad cualquier otra solución que informe favorablemente la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Sector Los Paúles (T-2)	SUR-AE-PAS-1

Condiciones de urbanización previas a la edificación

- En el caso que la urbanización no fuera recibida por el Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación definitiva del PGOU, ésta deberá ser completada de acuerdo con las determinaciones del Proyecto de canalización complementaria del Arroyo.

MEDIDAS FRENTE AL RIESGO DE INUNDABILIDAD. Restricciones a la edificación

Serán de aplicación en la zona que puede ser afectada por las máximas avenidas extraordinarias y su límite correspondería a la línea de la avenida de 500 años de período de retorno. En ella las restricciones a la edificación serán:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

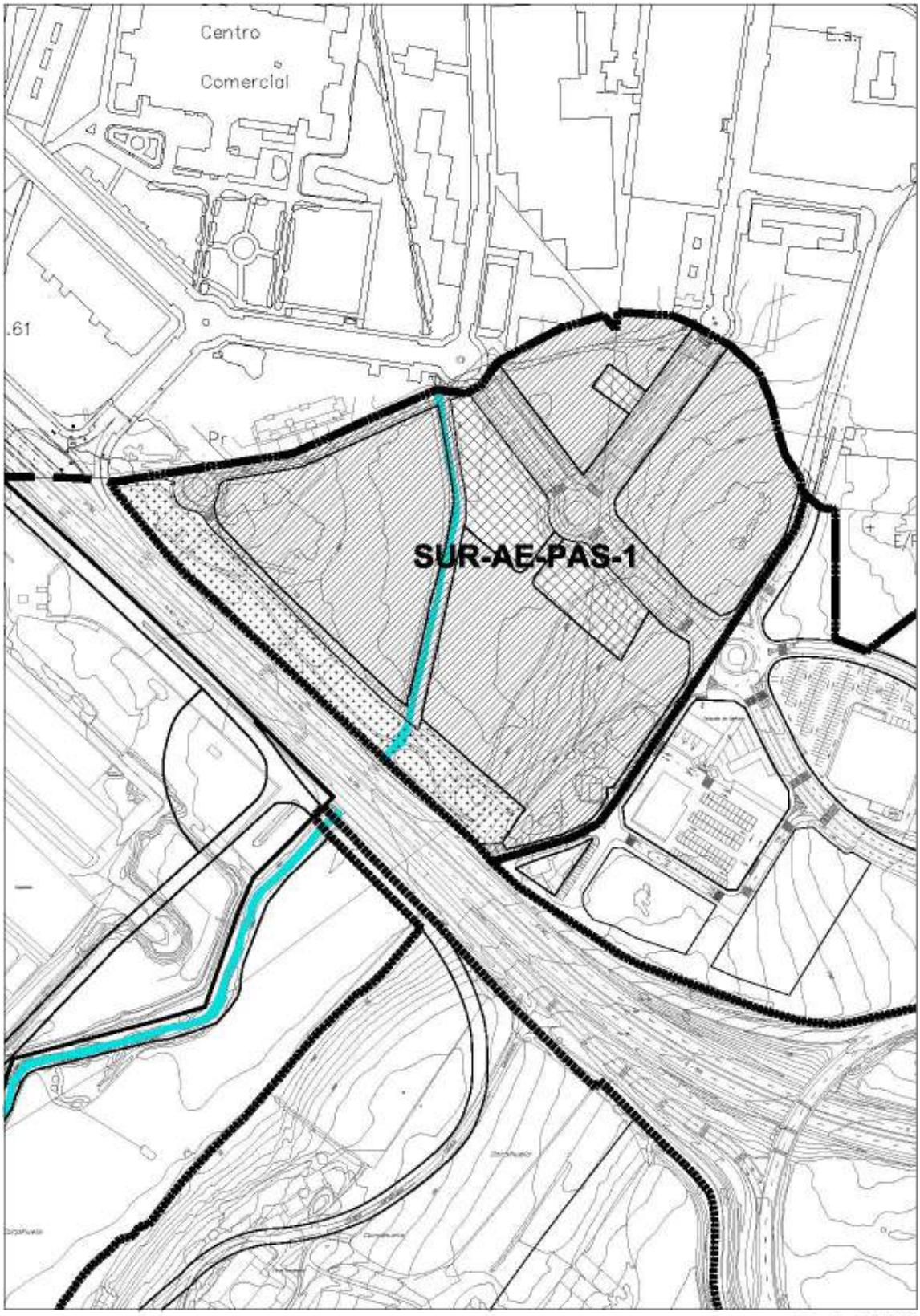
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

- Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes.

DETERMINACIONES QUE SE ASUMEN DE LA REVISIÓN DEL PGOU

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Sector Los Paúles (T-2)	SUR-AE-PAS-1



Escala 1/4000

SECTORES DELIMITADOS

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-1**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatible	Terciario y Equipamiento comunitario			
Uso prohibido	Industrial, excepto talleres artesanales y servicios empresariales en las condiciones señaladas en la normativa urbanística.			
Edificabilidad máxima (E)	0,40 m²/m²			
Superficie del sector (S)	111.168,54 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-EL-SUR-5-Z	15.470,56 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**		
		Propuestos	SG-V-3.2	1.590,65 m^2
			SG-V-3.3	181,15 m^2
Superficie del sector excluidos SGI	109.396,74 m²			
Superficie total (S+SGE)	126.639,10 m^2			
Densidad de viviendas(1)	**Máxima**	25 viviendas/ Ha		
	Mínima	20 viviendas/ Ha		
Índice de integración social	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)			
Índice de variedad de usos	**Otros usos**	20% s/E total máximo		
		10% s/E total mínimo		
Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)	**Vivienda colectiva**	20%s/$E_{RESIDENCIAL}$		
	Vivienda unifamiliar	60%s/$E_{RESIDENCIAL}$		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Se deberá garantizar la continuación del itinerario peatonal que discurre por la línea superior de las cuestas en las urbanizaciones vecinas de Navahonda y Albahonda. • La localización del sistema local de equipamientos y espacios libres deberá potenciar la relación entre el sistema general de espacios libres que discurre en su límite sur y el trazado de la Vía pecuaria al norte, creando corredores dotacionales que los permeabilice. • La localización de los usos terciarios y dotacionales privados se deberán localizar preferentemente vinculados a los sistemas generales viarios: Camino de Santa Marta y Cañada de Merinas

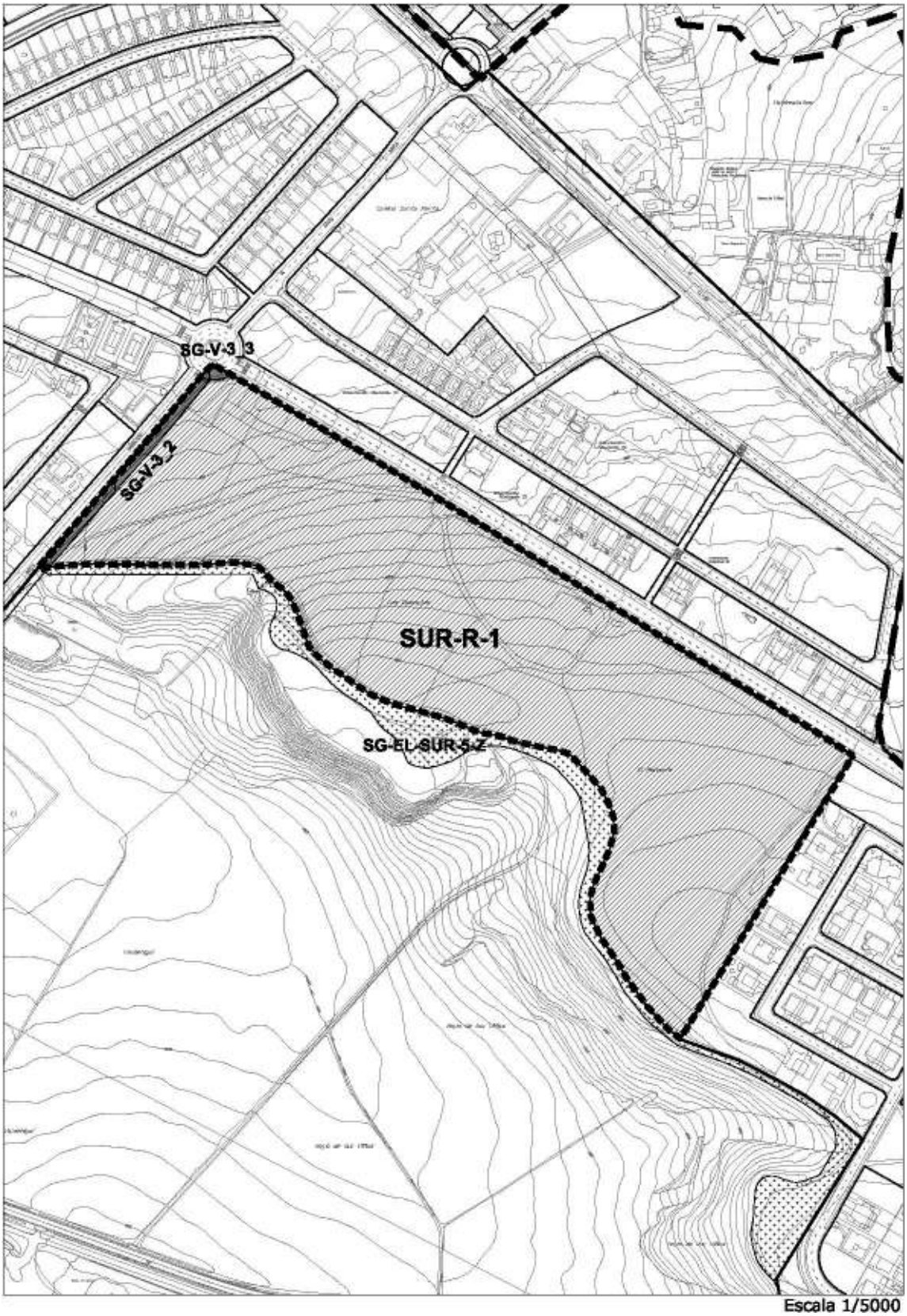
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-1**

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
• Corresponde al sector la urbanización y ejecución del sistema general viario interior al sector. • Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes. • Como carga de urbanización se incluirá la parte proporcional de la ejecución de las obras de canalización del Arroyo de los Requesenes en proporción a su aportación al caudal, que será establecido en los correspondientes estudio hidrológico y proyecto de canalización.

(1) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-1



Escala 1/5000

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-2**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatible	Terciario y Equipamiento comunitario			
Uso prohibido	Industrial, excepto talleres artesanales y servicios empresariales en las condiciones señaladas en la normativa urbanística.			
Edificabilidad máxima (E)	0,60 m²/m²			
Superficie del sector (S)	107.682,73 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		EL-SG-SUR-1c-C	15.470,56 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-V-2_1	1.999,93 m^2
		Propuestos	SG-V-1_7a	3.642,94 m^2
			SG-V-1_7b	8.938,21 m^2
			SG-V-1_8	6.767,70 m^2
			SG-V-2_1	2.128,81 m^2
			SG-V-3_1a	2.712,22 m^2
			SG-EL-SUR-4-Z	7.714,00 m^2
			SG-EQ-SUR-1-G	4.716,10 m^2
Superficie del sector excluidos SGI	69.062,82 m²			
Superficie total (S+SGE)	121.918,37 m^2			
Densidad de viviendas(1)	**Máxima**		44 viviendas/ Ha	
	Mínima		40 viviendas/ Ha	
Índice de integración social	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP (mínimo)			
Índice de variedad de usos	**Otros usos**		20% s/E total máximo	
			10% s/E total mínimo	
Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)	**Vivienda colectiva**		60%s/$E_{RESIDENCIAL}$	
	Vivienda unifamiliar		20%s/$E_{RESIDENCIAL}$	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- La localización del sistema local de equipamientos y espacios libres deberá potenciar la relación entre el sistema general de espacios libres que discurre en su límite sur y el trazado de la Vía pecuaria al norte, creando corredores dotacionales que los permeabilice.
  La ordenación detallada del sector deberá garantizar el cumplimiento de las reservas de suelo destinadas a dotaciones locales establecidas en el RUCyL.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

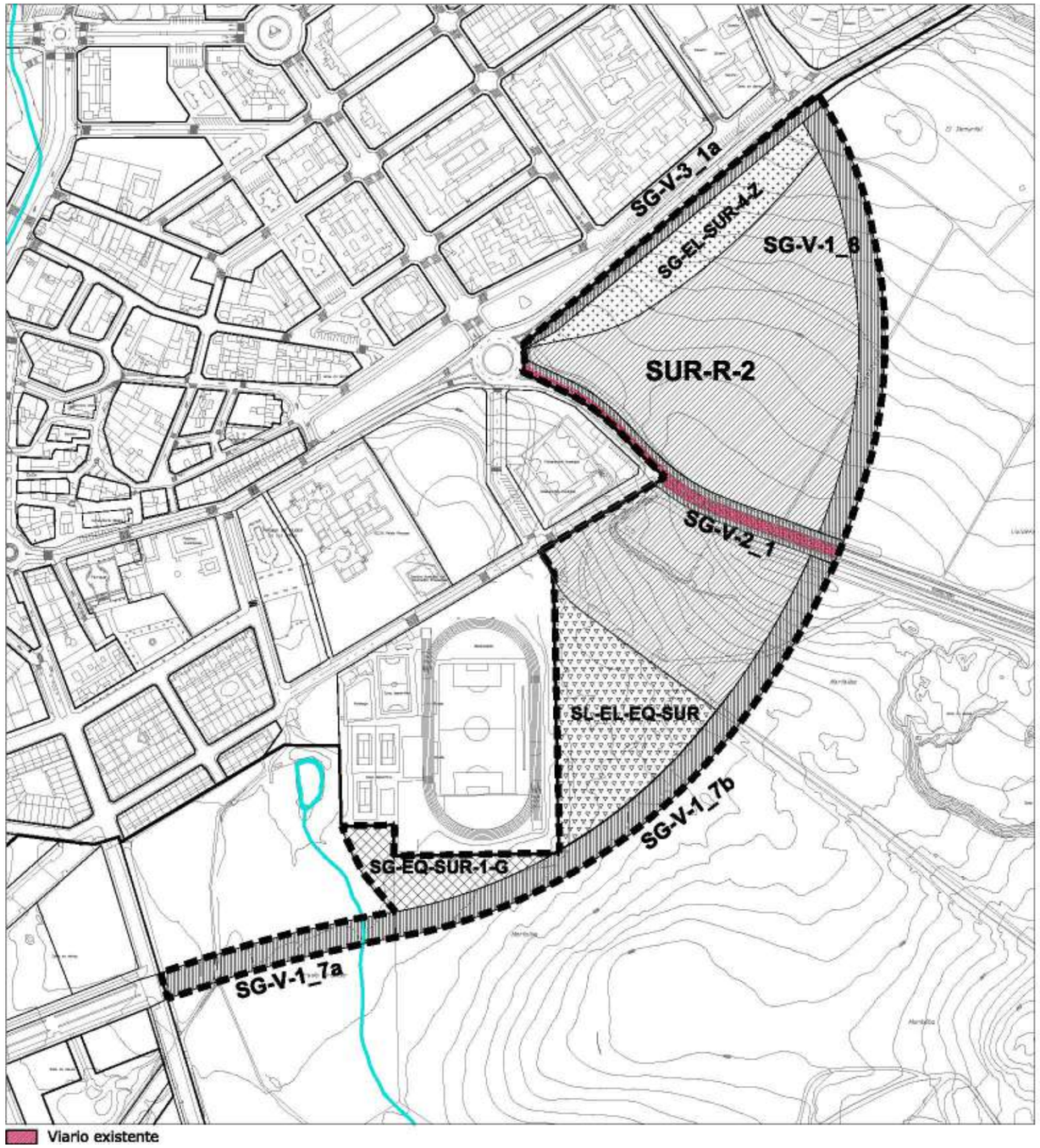
- Corresponde al sector la urbanización y ejecución del sistema general viario interior al sector.
- Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes o previstos.
- Como carga de urbanización se incluirá la parte proporcional de la ejecución de las obras de canalización del Arroyo de los Requesenes en proporción a su aportación al caudal, que será establecido en los correspondientes estudio hidrológico y proyecto de canalización.

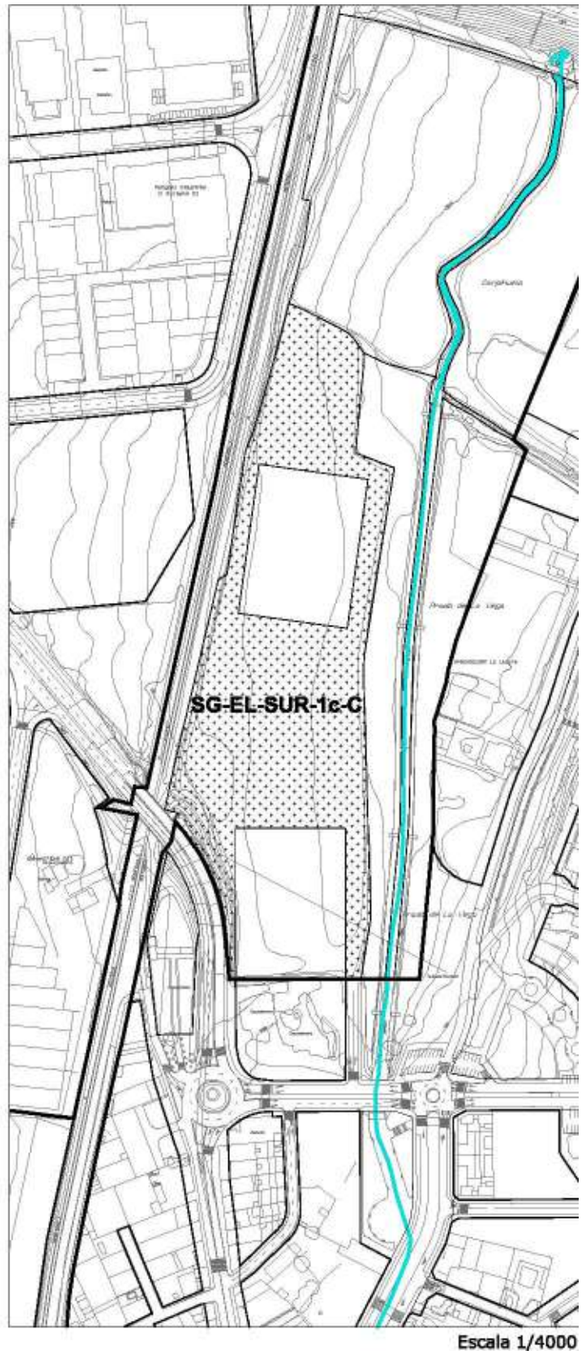
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-2**

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

(1) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-2





SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-3 Valdemalatos**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Usos prohibidos	El resto no mencionados		
Edificabilidad máxima (E)	0,40 m²/m²		
Superficie del sector (S)	76.564,43 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**	SG-EL-SUR-1c-C	11.500,00 m^2
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	76.564,43 m²		
Superficie total (S+SGE)	88.064,43 m^2		
Densidad de viviendas(3)	**Máxima**	25 viviendas/ Ha	
	Mínima	20 viviendas/ Ha	
Índice de integración social	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VPP mínimo		
Índice de variedad de usos	**Dotacional privado**	Máximo	25% s/E total
		Mínimo	10% s/E total
Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)	**Vivienda colectiva**	30%s/$E_{RESIDENCIAL}$	
	Vivienda unifamiliar	60%s/$E_{RESIDENCIAL}$	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA	
Tipología de la edificación	Edificación abierta y vivienda unifamiliar
Altura máxima de la edificación	4 plantas

- Dentro del ámbito delimitado existe un Equipamiento privado que deberá mantenerse.
- Las tipologías de vivienda colectiva se consolidarán en edificación abierta, en el frente con la carretera de Alba de Tormes, con el fin de enfatizar la entrada al municipio.
- Se deberá dar continuidad a los viarios de los polígonos residenciales colindantes del Municipio de Santa Marta de Tormes y garantizar su integración con la trama urbana del sector colindante residencial en tramitación SUR-R-PAS-1 (El Canal R-10).
- Se deberá contemplar la reserva y ejecución de la rotonda prevista para acceso a la carretera de Alba de Tormes compartida con el sector colindante "El Canal".

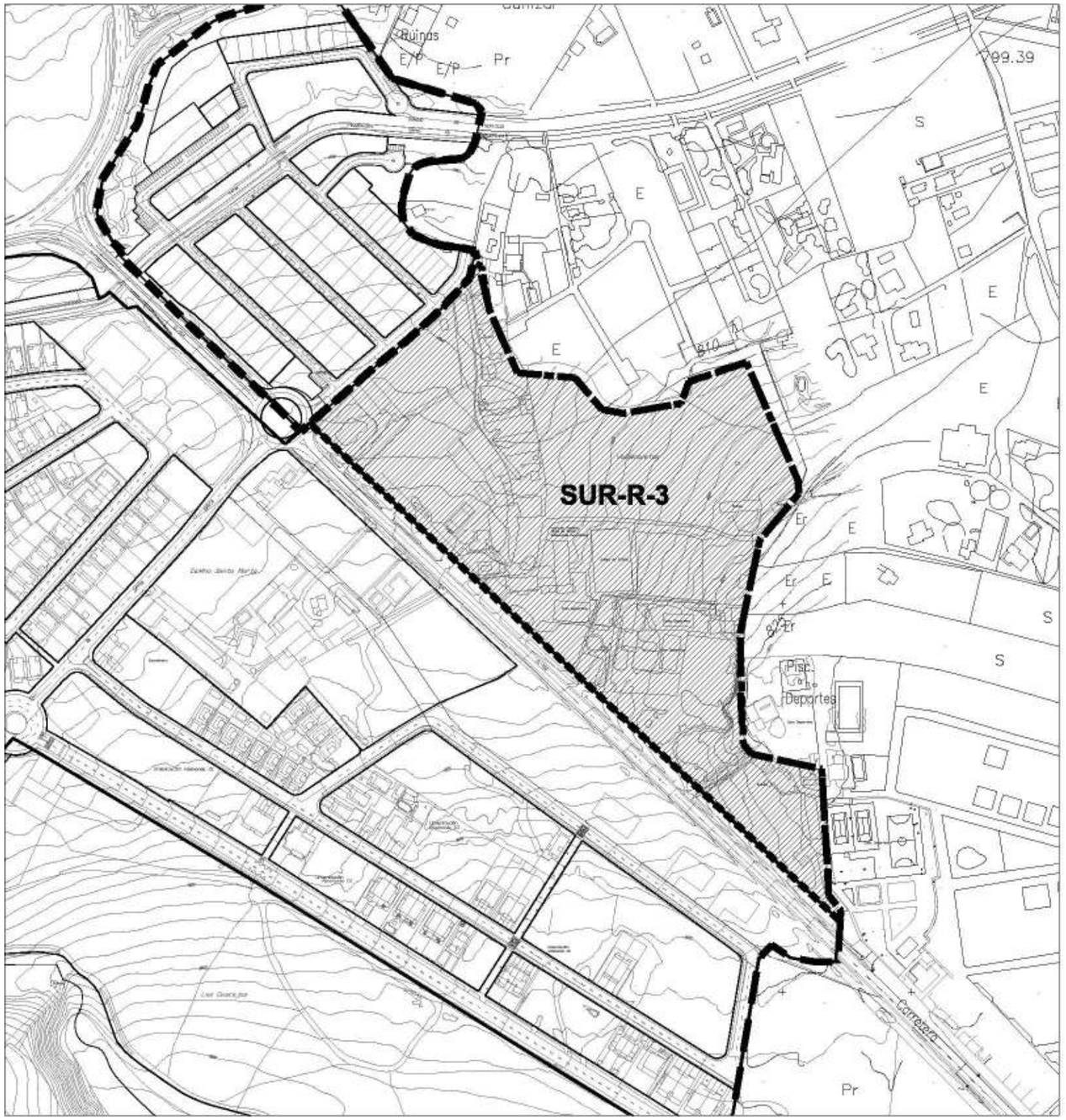
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

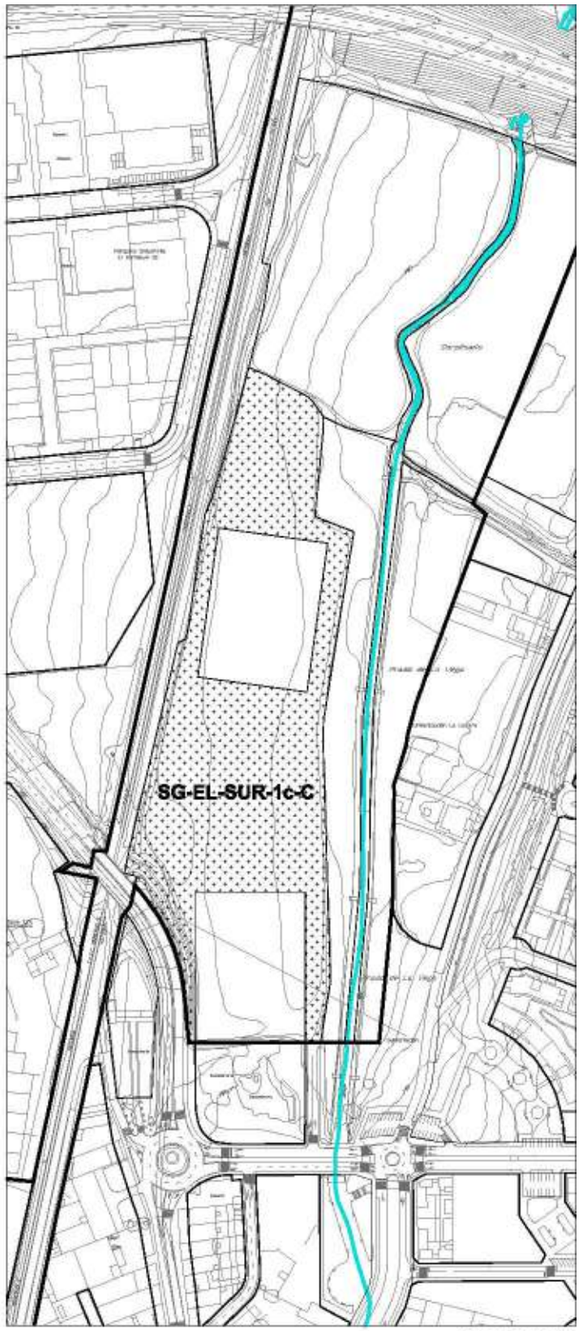
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

- Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes.
- Como carga de urbanización se incluirá la parte proporcional de la ejecución de las obras de canalización del Arroyo de los Requesenes en proporción a su aportación al caudal, que será establecido en los correspondientes estudio hidrológico y proyecto de canalización.

(1) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUR-R-3 Valdemalatos





Escala 1/4000

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	**Ampliación Montalvo III.**	**SUR-I-1**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Industrial			
Usos compatible	Terciario y Equipamiento comunitario			
Uso prohibido	Residencial y todos los no mencionados			
Edificabilidad máxima (E)	0,46 m²/m²			
Superficie del sector (S)	174.144,72 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-V-1_2	1.122,69 m^2
			SG-EQ-SUR-2b-G	2.700,00 m^2
			SG-EQ-SUR-2a-G	7.027,68 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**		
		Propuestos	SG-V-1_1	3.478,90 m^2
Superficie del sector excluidos SGI	170.665,82 m²			
Superficie total (S+SGE)	184.995,09 m^2			
Índice de variedad de usos	**Terciario**	Máximo	20% s/E total	
		Mínimo	10% s/E total	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Se deberá garantizar la integración con el suelo urbano industrial colindante Montalvo III, dando continuidad a los viarios proyectados en éste. • Se establece como sistema local vinculante el trazado del viario estructurante paralelo al ferrocarril. • La ordenación detallada del sector deberá reservar para sistemas locales la franja entre el trazado del ferrocarril y el viario estructurante paralelo a éste. Se establece además como vinculante una franja al sur del sector como sistema local de espacios libres, que limita con la zona de prados del suelo rústico. • Se deberá cuidar la formalización del frente industrial, que constituye la fachada hacia la ciudad residencial. • La ordenación deberá respetar una franja de servidumbre paralela al trazado de la tubería de agua que va de la potabilizadora de Salamanca hasta el depósito de La Pinilla.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
• Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes o previstos. • Servidumbre de paso de la tubería de impulsión de agua que viene de la potabilizadora de Salamanca hasta el depósito de La Pinilla. • Como carga de urbanización se incluirá la parte proporcional de la ejecución de las obras de canalización del Arroyo de los Requesenes en proporción a su aportación al caudal, que será establecido en los correspondientes estudio hidrológico y proyecto de canalización.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUR-I.1

Trazado nueva tubería de impulsión de agua

Escala 1/5000

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	**SUR-I-2**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Industrial			
Usos compatible	Terciario y Equipamiento comunitario			
Uso prohibido	Residencial y todos los no mencionados			
Edificabilidad máxima (E)	0,46 m²/m²			
Superficie del sector (S)	235.038,42 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-V-1.4	6.574,53 m^2
			SG-EQ-SUR-2b-G	4.327,68 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**		
		Propuestos	SG-V-1.3	8.179,27 m^2
Superficie del sector excluidos SGI	226.859,15 m²			
Superficie total (S+SGE)	245.940,63 m^2			
Índice de variedad de usos	**Terciario**	Máximo	20% s/E total	
		Mínimo	10% s/E total	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Se deberá garantizar la integración con el suelo urbano industrial colindante SUR-I-1.
- Se prevé una reserva viaria para la conexión con el polígono del Municipio de Arapiles con el que limita al oeste, conformando una estructura industrial más compleja y estructurada.
- Se establece una zona de cautela junto al espacio natural de valor ambiental con el que limita el sector por el norte, localizando preferentemente junto a él actividades terciarias o de industria limpia.
- Se establece una zona de transición junto al espacio natural de elevado valor ambiental con el que limita el sector por el sur -zona de pastos-, que tendrá una anchura aproximada de 10 m de anchura donde se localizarán preferentemente el sistema local de espacios libres.
- La ordenación deberá respetar una franja de servidumbre paralela al trazado de la tubería de agua que va de la potabilizadora de Salamanca hasta el depósito de La Pinilla.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

- Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes o previstos.
- Servidumbre de paso de la tubería de impulsión de agua que viene de la potabilizadora de Salamanca hasta el depósito de La Pinilla.
- Como carga de urbanización se incluirá la parte proporcional de la ejecución de las obras de canalización del Arroyo de los Requesenes en proporción a su aportación al caudal, que será establecido en los correspondientes estudio hidrológico y proyecto de canalización.

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	SUR-I-2

Trazado nueva tubería de impulsión de agua

Escala 1/5000

SUELO URBANIZABLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	**SUR-AE-1**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Terciario			
Usos compatible	Equipamiento comunitario e Industria de talleres artesanales y servicios empresariales.			
Uso prohibido	Residencial y todos los no mencionados			
Edificabilidad máxima (E)	0,60 m²/m²			
Superficie del sector (S)	89.916,58 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		EL-SG-SUR-2a-Z	14.842,92 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**		
		Propuestos		
Superficie del sector excluidos SGI	89.916,58 m²			
Superficie total (S+SGE)	104.759,50 m^2			
Índice de variedad de usos	**Industrial**	Máximo	30% s/E total	
		Mínimo	10% s/E total	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Se prevé la integración de la zona de pasto húmedo, localizada al este del sector, en el sistema local de espacios libres y equipamientos. Se permitirá la localización de equipamientos siempre que se garantice la preservación del medio ambiente.
- La ordenación detallada del sector contemplará el viario grafiado en los planos, pudiendo modificar su trazado para ajustarlo a la ordenación prevista. Deberá conectar con el SG-V-4_1 y con el viario del SU-NC-AE-1.
- La ordenación detallada suprimirá la conexión del camino agrícola existente en el interior del sector con el ramal de la N-501.
- No se permite la implantación de grandes superficies comerciales.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU.

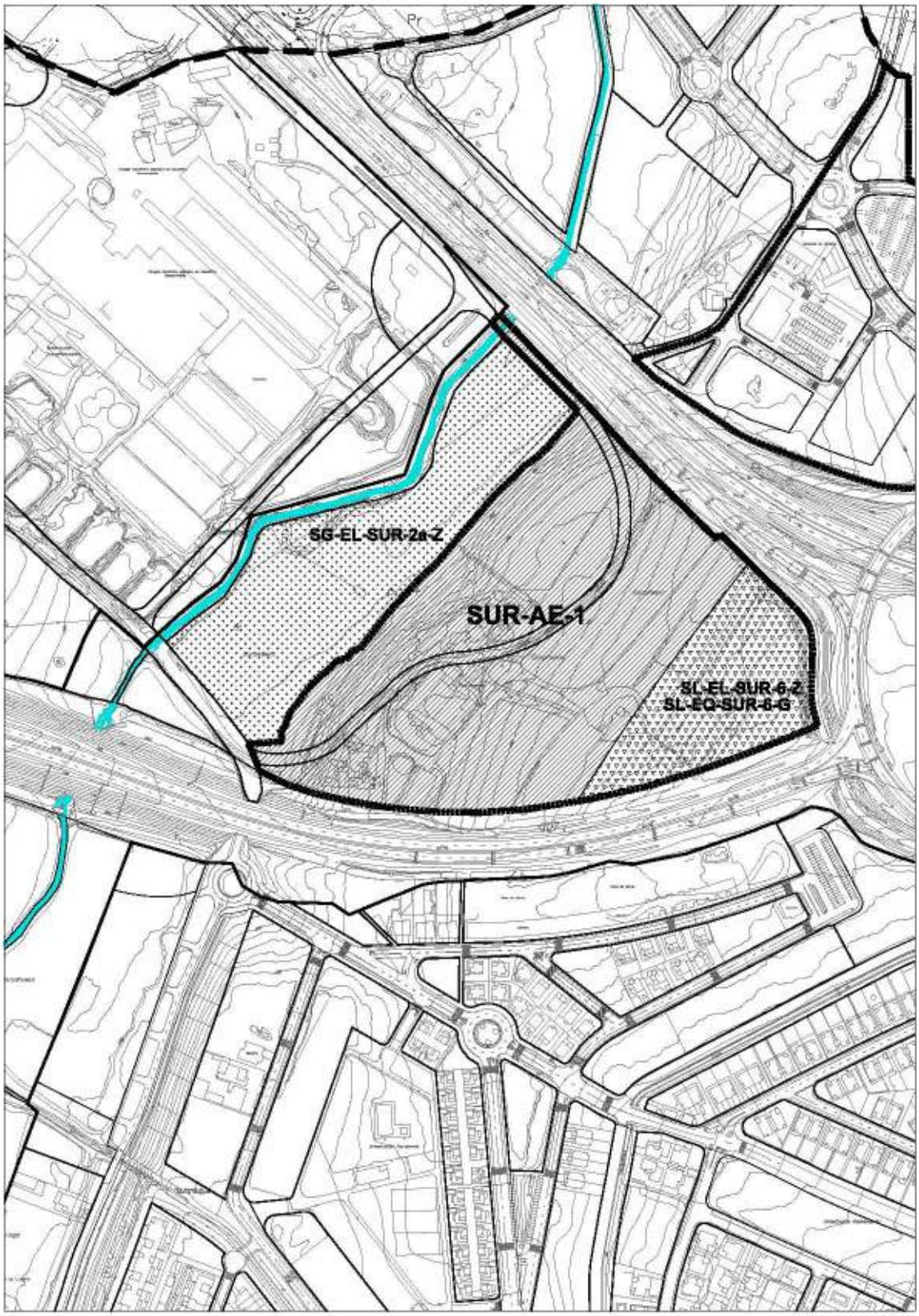
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- Para el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las cargas correspondientes a conexiones, ampliación o refuerzos necesarios a los servicios y viario existentes o previstos.
- Como carga de urbanización se incluirá la parte proporcional de la ejecución de las obras de canalización del Arroyo de los Requesenes en proporción a su aportación al caudal, que será establecido en los correspondientes estudio hidrológico y proyecto de canalización.

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* A enganchar con la tubería de 200 mm que forma parte del anillo principal.
- ***Saneamiento**:* Colector de 600 mm hasta emisario principal que discurre junto al Arroyo.
- ***Pluviales**:* Emisario hasta el Arroyo de los Requesenes.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUR-AE-1



Escala 1/5000

SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. ENCINARES	**SR-PN-en**

DESCRIPCIÓN:

Comprende la mancha de encinar situada al sureste del municipio, coincidente en su práctica totalidad con la finca particular "Pelagarcía".

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos*: Medio-Alto. La complejidad topográfica respecto a su entorno inmediato, y la estructura vertical y horizontal de la vegetación destacan sobre la matriz de campos de cultivo que domina el entorno.
- *Vegetación y Hábitat naturales*: Alto. Está ocupado en su mayoría por vegetación natural (encinar) considerado como hábitat de interés según la Directiva 92/43.
- *Faunísticos*: Alto. Constituye un biotopo de elevado interés faunístico, al ofrecer cobijo a aves y a ciertos mamíferos que se alimentan en su entorno. La cercanía a medios productivos, como cultivos y zonas húmedas de ribera, permite que este medio albergue una fauna abundante.

GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO

USOS DEL SUELO:

Autorizables

Son usos autorizables salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal y cinegética.
- Mantenimiento de las construcciones e instalaciones ya existentes vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, entendiendo como tales:
    - El transporte viario y aéreo con acabados propios del medio natural atravesado.
    - El transporte, distribución y suministro de energía.
    - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - El transporte de aguas residuales.
    - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales con limitaciones de superficie, salvo las que se prohíben expresamente en el apartado siguiente.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - 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

Prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. ENCINARES	**SR-PN-en**

Prohibidos (Continuación)

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. ZONA DE VAGUADA	**SR-PN-vg**

DESCRIPCIÓN:

Comprende una pequeña vaguada que separa la urbanización Navahonda del encinar de Pelagarcía: "Vaguada El Pavero", poblada por pies arbustivos de encina y ejemplares de *Populus nigra.*

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Geológicos y geomorfológicos:* Elevado. Constituye el área con topografía más angosta de todo el término municipal, a modo de brecha que rompe el nivel de cornisa de las urbanizaciones.
- *Paisajísticos:* Medio-Alto. Constituye un punto de interés por su focalización visual y por la diversidad cromática estacional que aportan los pies arbóreos de hoja caduca.
- *Vegetación y Hábitat naturales:* Alto. Está ocupado en su mayoría por vegetación natural (encinar arbustivo) considerado como hábitat de interés según la Directiva 92/43.
- Faunísticos: Alto. El uso del suelo predominante y su topografía encajada convierten esta zona en un corredor faunístico, además de proporcionar refugio para muchas especies que se alimentan en las zonas de cultivo.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Autorizables

Son usos autorizables salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera y cinegética.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL "PRADOS DE SIEGA Y DIENTE-MAJADALES.	**SR-PN-pr**

DESCRIPCIÓN:

Agrupa los prados de siega y diente situados en torno a los cursos de los arroyos de la Ribera, Arroyo de las Mozas, Arroyo de Requesenes y otras vaguadas secundarias que discurren por las zonas de "Cultivos agrícolas" y "Pastizales de Pelagarcía".

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos:* Alto. Los prados se constituyen como puntos singulares localizados en la matriz de otras unidades (cultivos agrícolas, pastizales) principalmente por contraste cromático en épocas en las que la vegetación de su entorno inmediato ya se ha agostado.
- *Vegetación y Hábitat naturales:* Elevado, al constituir un Hábitat singular contemplado en la Directiva 92/43.
- *Faunísticos:* Alto. Están asociados a zonas de vaguada y arroyos, presentando abundantes recursos tróficos asociados a la disponibilidad de agua.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Autorizables

Son usos autorizables salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera y cinegética.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL CUESTAS DE VALDEMALATO-LOS CASCAJOS-VALDELAGUA	**SR-PN-pj**

DESCRIPCIÓN:

Comprende toda la zona de cuestas que actúa de transición entre el nivel base de penillanura y el de la cornisa sur-sureste en el que se sitúan las urbanizaciones de Navahonda y Albahonda.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Geológicos y geomorfológicos*: Alto. Las cuestas son elementos característicos del esquema geomorfológico de la región.
- *Paisajísticos*: Alto, debido a su pendiente acusada, su elevada accesibilidad visual y su valor como relieve típico de la zona.
- *Vegetación y Hábitat naturales*: Bajo. Las formaciones vegetales que dominan son herbazales de carácter ruderal.
- *Faunísticos*: Bajo. No alberga biotopos de especial interés para las especies que habitan en el municipio y su entorno.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Autorizables

Son usos autorizables salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
- Sendas peatonales y ciclistas con acabados propios del medio natural atravesado.
- El transporte, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
- El transporte de aguas residuales.
- Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE CAUCES	**SR-PN-cr**

DESCRIPCIÓN:

Agrupa los tramos de arroyos que no cuentan con prados húmedos asociados. En concreto, comprende el último tramo del Arroyo de los Requesenes (desde su salida a superficie tras atravesar el núcleo urbano hasta el límite del Término) y el Arroyo de la Valdaura.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Geológicos y geomorfológicos*: No reseñables.
- *Paisajísticos*: Alto/Bajo. En el caso del Arroyo de los Requesenes, valor elevado como elemento singular del paisaje, debido fundamentalmente a la verticalidad que aporta a la escena la vegetación arbórea que jalona el curso. En el caso del Arroyo de la Valdaura, el valor paisajístico es prácticamente nulo.
- *Vegetación y Hábitat naturales*: Medio-Alto/Bajo. La vegetación de ribera del Arroyo de los Requesenes constituye una de las zonas del término municipal que conserva vegetación arbórea autóctona. El arroyo de la Valdaura carece de vegetación de interés.
- *Faunísticos*: Alto. Estas áreas constituyen una zona de refugio/alimento en un entorno de cultivos agrícolas y/o zonas urbanizadas.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Autorizables

De acuerdo con el Decreto 22/2004 al suelo rústico de protección natural de cauces debe aplicarse en cuestión de usos permitidos los establecidos en la legislación sectorial relativa a aguas.

Son usos sujetos a autorización:

- Obras de rehabilitación de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Conservación activa. Se fomentarán los usos que contribuyan a la conservación y mejora de los cauces, vegetación y paisaje. En este sentido se permitirán los trabajos que propicien la mejora de la cubierta forestal y arbustiva (principalmente los bosques de ribera).
- Extracción de productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...) que no impliquen nuevas instalaciones
- Captación, depósito y distribución de agua, previa autorización del organismo ambiental competente.
- Actuaciones de modificación o corrección de cauces previa autorización del organismo ambiental competente.
- Conducciones de aguas residuales, previa autorización del organismo medioambiental competente. Se establecerán las condiciones para que las afecciones ambientales que se generen presenten una intensidad baja y se asegure la integración del uso o actividad dentro del medio rural.

Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA	**SR-PA**

DESCRIPCIÓN:

Agrupa toda la zona de pastizal localizada al sur del Municipio (Finca Pelagarcía y alrededores). Se encuentra surcada por zonas de prados húmedos que acompañan a distintos arroyos y vaguadas, adscritos a la categoría XI "Prados de siega y diente-Majadales".

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos:* Medio. Se caracteriza por un relieve en ladera suave, ocupado por pastizal estacional denso, interrumpido por alguna parcela agrícola aislada y por prados húmedos en las zonas de vaguadas. Constituye un ejemplo de paisaje generado por actividades agropecuarias.
- *Vegetación y Hábitat naturales:* Medio. Está ocupado en su totalidad por formaciones seminaturales de pastizal estacional denso sometidas a pastoreo extensivo.
- *Faunísticos:* Bajo. No constituye un biotopo de elevado interés faunístico.

GRADO DE PROTECCIÓN: MEDIO/ ALTO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial con acabados propios del medio natural atravesado.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos únicamente de origen vegetal y animal.
  - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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.

Prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE ENTORNO URBANO	**SR-EU**

DESCRIPCIÓN:

Abarca el área de cultivos agrícolas de secano que queda comprendida entre el núcleo urbano, la zona de nuevos ensanches, el vertedero y la zona de cuestas-urbanizaciones. Se trata de una gran isla dedicada al uso agrícola tradicional de secano rodeada en su mayor parte por zonas urbanizadas o altamente antropizadas.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos*: Medio. Su accesibilidad visual es considerable, lo que permite al espectador apreciar los cambios cromáticos y de texturas que presentan los cultivos agrícolas a lo largo del año. No obstante, no presenta elementos de paisaje singulares.
- *Vegetación y Hábitat naturales*: Bajo. Las formaciones que dominan la unidad son los cultivos agrícolas. La vegetación natural queda reducida a algunos linderos entre parcelas ocupados por vegetación herbácea.
- *Faunísticos:* Medio. La unidad está flanqueada en gran parte de su perímetro por zonas antropizadas, pero presenta continuidad con el territorio del municipio no urbanizado, por lo que sus recursos tróficos pueden ser aprovechados por un número considerable de especies. No obstante se localiza lejos de posibles zonas de refugio, lo que limita su uso.

GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - Las telecomunicaciones con limitación de superficies.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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.
- Las instalaciones de regadío.

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE ENTORNO URBANO	**SR-EU**

USOS DEL SUELO (Continuación)**:**

Prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- La recogida y tratamiento de residuos.

SUELO RÚSTICO COMÚN	**SR-C**

DESCRIPCIÓN:

Engloba todo el territorio del municipio ocupado por cultivos agrícolas de secano, al sur de la reserva viaria y oeste del trazado del ferrocarril. Pueden distinguirse dos subzonas: la principal, que se extiende al sur de la reserva viaria del Ministerio de Fomento, hasta el límite del municipio y la segunda zona localizada en el extremo suroeste del municipio (Paraje "La Vega") al otro lado del ferrocarril.

GRADO DE PROTECCIÓN: MEDIO/BAJO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, , cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Por estar vinculados a la producción agropecuaria
  - Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.

Prohibidos

- Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados anteriores.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	**SR-PI**

DESCRIPCIÓN:

Se consideran como suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos ocupados por las infraestructuras y sus zonas de afección.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Sin valores ambientales remarcables

GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO

USOS DEL SUELO:

En las condiciones de desarrollo de los usos se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de Carreteras (Ley 37/2015 de Carreteras del Estado, Reglamento General de Carreteras del Estado -Decreto 1812/1994- y la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León), y a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y a su Reglamento (Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre).

Permitidos

Se permiten los siguientes usos cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:

- Infraestructuras viarias y sus instalaciones asociadas.
- Infraestructuras de transporte, ferroviarias y sus instalaciones asociadas.
- Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como en todo caso las de suministro de carburante.
- Infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas residuales.
- Infraestructuras de residuos sólidos (centros de recogida y tratamiento).

Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL	**SR-PC**

DESCRIPCIÓN:

Se consideran como suelo rústico de protección cultural los terrenos donde existen o se presupone la existencia de yacimientos arqueológicos y la zona delimitada como Sitio Histórico "Campo de Batalla de los Arapiles".

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTA

USOS DEL SUELO:

Autorizables

Con carácter general son usos autorizables las obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de Cultura.

Son usos autorizables, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes usos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, y cinegética.
- Mantenimiento de las construcciones e instalaciones ya existentes vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
    - El transporte viario con acabados propios del medio natural atravesado.
    - El transporte, distribución y suministro de energía.
    - La distribución de agua.
    - El transporte de aguas residuales.
    - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, salvo las que se prohíben expresamente en el párrafo siguiente.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Prohibidos

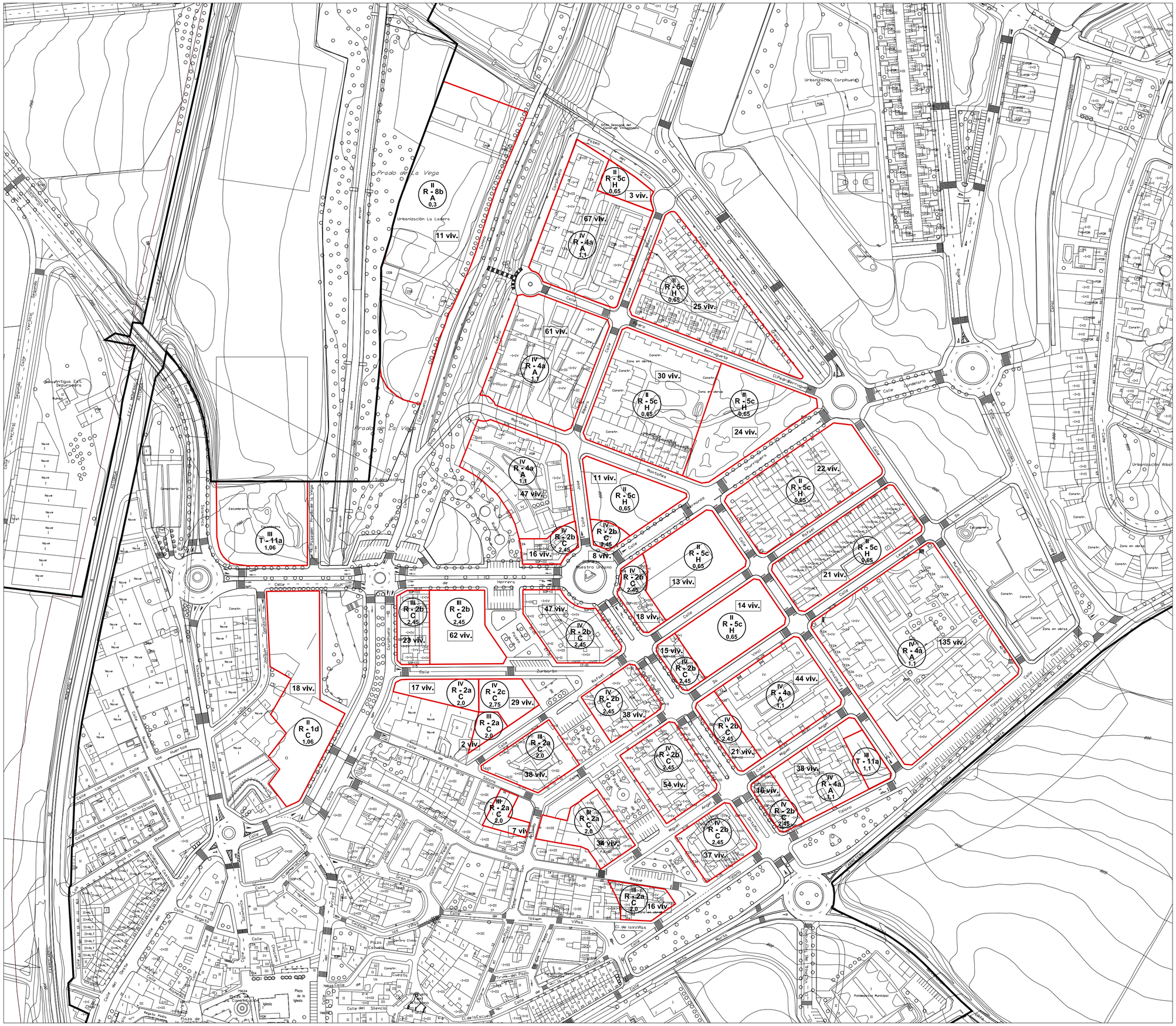
Todos los no citados en los apartados anteriores y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

ANEJO

Nº de viviendas/ manzana en los ámbitos:

- La Ladera
- Carpihuelo
- El Canal
- Los Paúles



LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA RESIDENCIAL

sit R - nº tipo edif

- R-1 CASCO URBANO
- R-2 MANZANA CERRADA
- R-3 MANZANA CON PATIO DE MANZANA
- R-4 BLOQUE ABIERTO
- R-5 VIV. UNIF. ADOSADA
- R-6 VIV. UNIF. CARPIHUELO SUR
- R-7 VIV. UNIF. AISLADA-PAREADA-ADOSADA
- R-8 VIV. UNIF. AISLADA
- R-9 LOS PAULES

A - aislada o bloque abierto
P - pareada
H - en hilera o adosada
C - manzana cerrada
M - manzana abierta

AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO NORMATIVA URBANÍSTICA

LA LADERA

JUNIO 2016

N

ESCALA 1 / 2.000

EQUIPO REDACTOR

CARMEN ANDRÉS LLANOS MASIÁ ARQUITECTA ARQUITECTA

manzana 1

manzana 2
12 viviendas

manzana 3
37 viviendas

manzana 4
17 viviendas

manzana 5
14 viviendas

manzana 6.1
solar 17
8 viviendas

manzana 6.2
solar 18
10 viviendas

manzana 7
28 viviendas

manzana 8
28 viviendas

manzana 9
26 viviendas

manzana 10
36 viviendas

manzana 11
5 viviendas

II R - 8c A 0,3

II R - 6 H 0,47

II R - 6 A-P 0,64

II R - 6 A-P 0,64

II R - 6 H 0,43

II R - 6 A-P 0,57

II R - 6 A-P 0,65

II R - 6 A-P 0,48

II R - 6 A-P 0,59

II R - 6 A-P 0,63

LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA RESIDENCIAL

alt
R- nº
tipo
edif

- R-1 CASCO URBANO
- R-2 MANZANA CERRADA
- R-3 MANZANA CON PATIO DE MANZANA
- R-4 BLOQUE ABIERTO
- R-5 VIV. UNIF. ADOSADA
- R-6 VIV. UNIF. CARPIHUELO SUR
- R-7 VIV. UNIF. AISLADA-PAREADA-ADOSADA
- R-8 VIV. UNIF. AISLADA
- R-9 LOS PAULES

  - A - aislada o bloque abierto
  - P - pareada
  - H - en hilera o adosada
  - C - manzana cerrada
  - M - manzana abierta

AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO NORMATIVA URBANÍSTICA

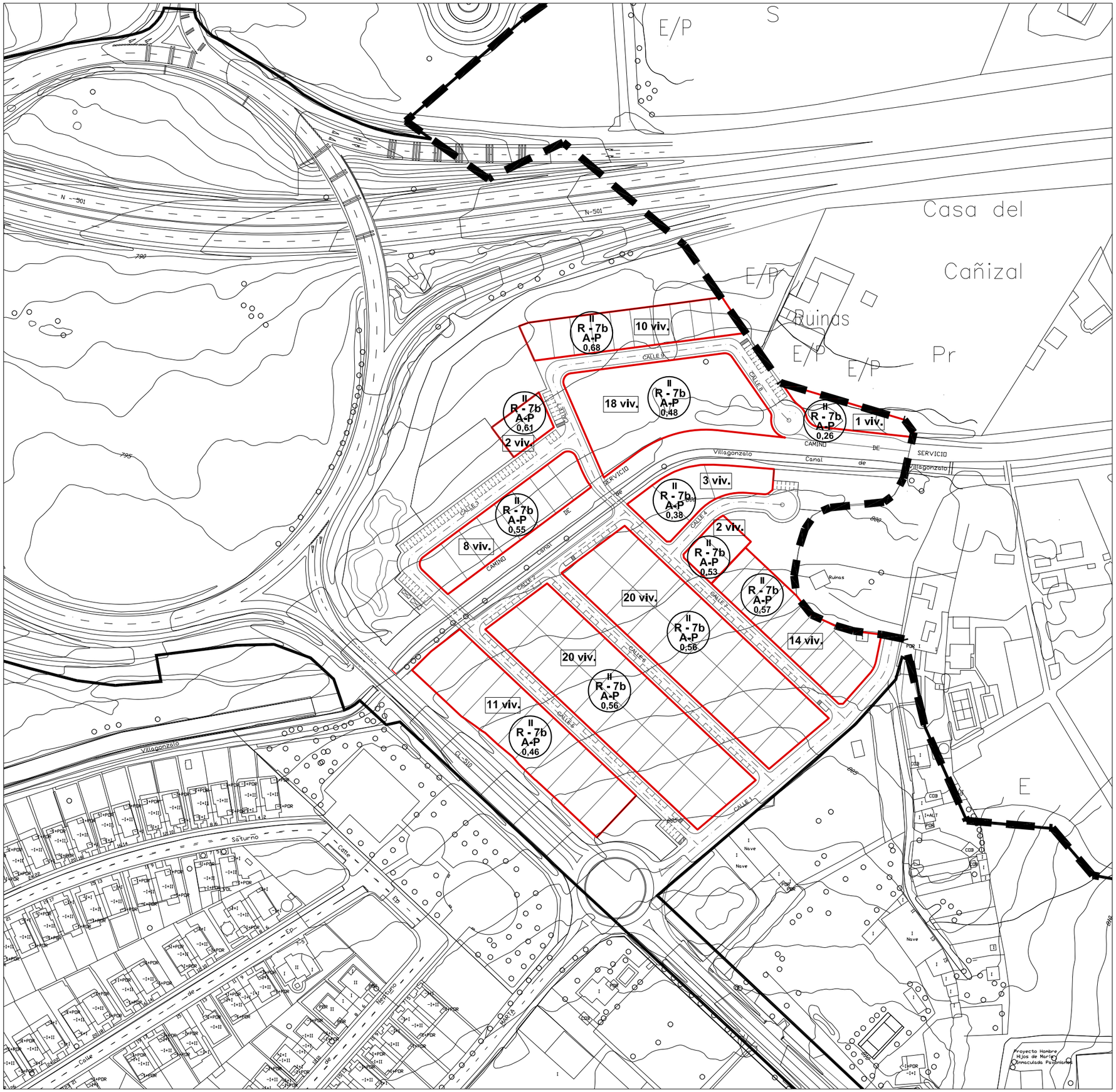
CARPIHUELO

JUNIO 2016

N

ESCALA
1 / 2.000

EQUIPO REDACTOR
CARMEN ANDRÉS ARQUITECTA
LLANOS MASIÁ ARQUITECTA



LÍMITE SUELO TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA RESIDENCIAL

alt
R- nº
tipo
edif

- R-1 CASCO URBANO
- R-2 MANZANA CERRADA
- R-3 MANZANA CON PATIO DE MANZANA
- R-4 BLOQUE ABIERTO
- R-5 VIV. UNIF. ADOSADA
- R-6 VIV. UNIF. CARPIHUELO SUR
- R-7 VIV. UNIF. AISLADA-PAREADA-ADOSADA
- R-8 VIV. UNIF. AISLADA
- R-9 LOS PAULES

A - aislada o bloque abierto
P - pareada
H - en hilera o adosada
C - manzana cerrada
M - manzana abierta

AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

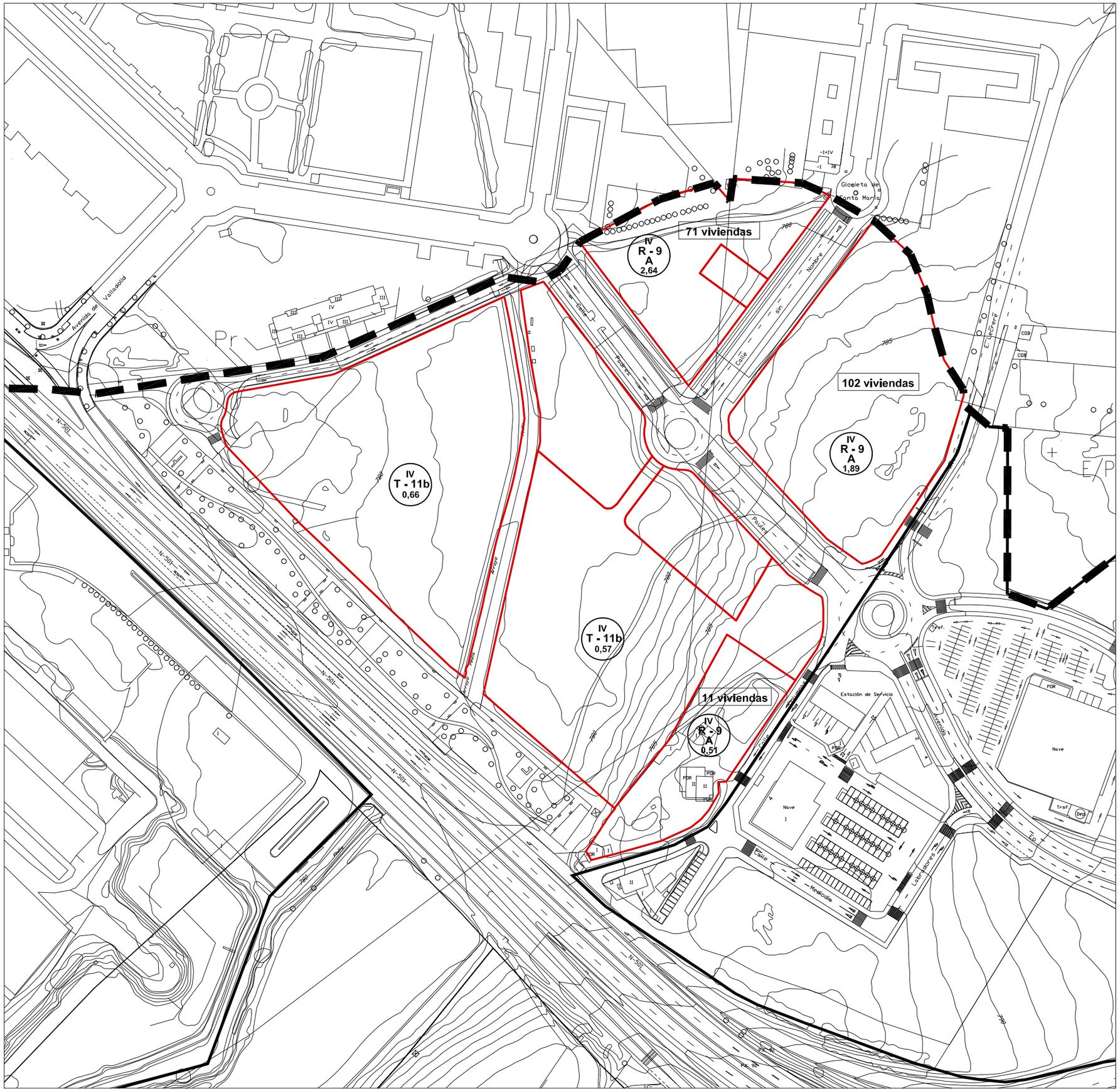
ANEJO NORMATIVA URBANÍSTICA

EL CANAL

JUNIO 2016	N	ESCALA 1 / 2.000

EQUIPO REDACTOR

CARMEN ANDRÉS LLANOS MASIÁ ARQUITECTA ARQUITECTA



LÍMITE SUELO TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA RESIDENCIAL

alt
R- nº
tipo
edif

- R-1 CASCO URBANO
- R-2 MANZANA CERRADA
- R-3 MANZANA CON PATIO DE MANZANA
- R-4 BLOQUE ABIERTO
- R-5 VIV. UNIF. ADOSADA
- R-6 VIV. UNIF. CARPIHUELO SUR
- R-7 VIV. UNIF. AISLADA-PAREADA-ADOSADA
- R-8 VIV. UNIF. AISLADA
- R-9 LOS PAULES
  - A - aislada o bloque abierto
  - P - pareada
  - H - en hilera o adosada
  - C - manzana cerrada
  - M - manzana abierta

AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ANEJO NORMATIVA URBANÍSTICA

LOS PAULES

JUNIO 2016

N

ESCALA 1 / 2.000

EQUIPO REDACTOR

CARMEN ANDRÉS LLANOS MASIÁ ARQUITECTA ARQUITECTA