NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUÑOPEDRO (Segovia)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Redactora: Maria Teresa Crespo Sánchez
Arquitecta col.nº.14031COAM

APROBACIÓN DEFINITIVA
Marzo 2018

ÍNDICE

TÍTULO. I. DISPOSICIONES GENERALES. 6

TÍTULO. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 10

CAPÍTULO 1 CONCEPTOS GENERALES. 10

CAPÍTULO 2 USO RESIDENCIAL. 12
Sección 1 Conceptos generales 12
Sección 2 Vivienda unifamiliar 12
Sección 3 Vivienda colectiva 13
Sección 4 Residencia comunitaria 14

CAPÍTULO 3 USO INDUSTRIAL. 14

CAPÍTULO 4 USO TERCIARIO. 17
Sección 1 Conceptos generales 17
Sección 2 Oficinas 18
Sección 3 Salas de reunión para ocio 19
Sección 4 Comercial 20
Sección 5 Hospedaje 20
Sección 6 Servicios 21

CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL. 22

CAPÍTULO 6 USO TRANSPORTE. 24

TÍTULO. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 27

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES. 27

CAPÍTULO 2 DIMENSIÓN Y FORMA. 28
Sección 1 Condiciones de la parcela 28
Sección 2 Condiciones de posición del edificio en la parcela 30
Sección 3 Ocupación de la parcela 32
Sección 4 Edificabilidad 33
Sección 5 Condiciones de volumen y forma de la edificación 34

CAPÍTULO 3 HIGIENE Y CALIDAD 37
Sección 1 Condiciones de higiene 38
Sección 2 Condiciones de Calidad 39

CAPÍTULO 4 DOTACIÓN Y SERVICIOS. 40
Sección 1 Dotaciones, servicios e instalaciones de los edificios 40

CAPÍTULO 5 SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD. 44

CAPÍTULO 6 ESTÉTICA. 45

TÍTULO. IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. 50

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES. 50

CAPÍTULO 2 VÍAS PÚBLICAS. 50

CAPÍTULO 3 SERVICIOS URBANOS. 52
Sección 1 Red de abastecimiento de agua 53
Sección 2 Red de alcantarillado y saneamiento 54
Sección 3 Red de energía eléctrica y red de alumbrado público 56
Sección 4 Redes de telecomunicaciones 58

CAPÍTULO 4 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. 58

TÍTULO. V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO. 60

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 60

CAPÍTULO 2 ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN CT: CASCO TRADICIONAL 62
Sección 1 Condiciones del ámbito 62
Sección 2 Condiciones de los usos 63
Sección 3 Condiciones dimensionales 64
Sección 4 Condiciones higiénicas y estéticas 68

CAPÍTULO 3 ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN AC: AMPLIACIÓN DEL CASCO. 71
Sección 1 Condiciones del ámbito 71
Sección 2 Condiciones de los usos 71
Sección 3 Condiciones dimensionales 71
Sección 4 Condiciones higiénicas y estéticas 74

TÍTULO. VI. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO. 75

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. 75

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO. 79

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. 80

CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO 83
Sección 1 Suelo Rústico Común 83
Sección 2 Suelo Rústico de Entorno Urbano 85
Sección 3 Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras 86
Sección 4 Suelo Rústico con Protección Cultural 89
Sección 5 Suelo Rústico con Protección Natural 90
Sección 6 Suelo Rústico con Protección Especial 96
Sección 7 Suelo Rústico de Asentamiento Irregular 97
Sección 8 Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional 98

TÍTULO. VII. NORMAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 101

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES. 101
Sección 1 Objeto 101
Sección 2 Régimen urbanístico 102
Sección 3 Régimen arqueológico 103

CAPÍTULO 2 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN 104
Sección 1 Elementos arquitectónicos 104
Sección 2 Elementos arqueológicos 107

CAPÍTULO 3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS 109
Sección 1 Elementos arquitectónicos 109
Sección 2 Elementos arqueológicos 110

TÍTULO. VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 113

CAPÍTULO 1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. 113
Sección 1 Generalidades 113
Sección 2 Estudios de Detalle 113
Sección 3 Planes Parciales 114
Sección 4 Planes y Normas Especiales 115
CAPÍTULO 2 GESTIÓN URBANÍSTICA. 118
Sección 1 Gestión de las Actuaciones Aisladas 118
Sección 2 Gestión de las Actuaciones Integradas 120
Sección 3 Instrumentos de Ejecución 123

TÍTULO. IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO. 125

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 125
CAPÍTULO 2 CONTROL URBANÍSTICO. 126
CAPÍTULO 3 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. 131

ANEXO-I. FICHAS DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 133

ANEXO-II. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN 135

ANEXO-III. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO 149

TÍTULO. I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza y alcance de las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Muñopedro corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), a la cual dan cumplimiento, por lo que, debe contener la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecer las condiciones para su transformación o conservación. Asimismo, dan cumplimiento al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla (en adelante RUCyL).

Artículo 2. Objeto y finalidad

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se lleven a cabo en todo el territorio del término municipal de Muñopedro.

Artículo 3. División urbanística del territorio

A los efectos urbanísticos de las presentes Normas Urbanísticas, la totalidad del término municipal, se ha dividido en Suelo Urbano y Suelo Rústico, cuyas definiciones y regímenes propios de cada tipo, se especificarán en los Títulos V y VI del presente documento normativo.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Muñopedro.

Artículo 5. Ejecutividad

Las Normas Urbanísticas serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León del acuerdo de aprobación definitiva de las mismas emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia.

Artículo 6. Efectos

La entrada en vigor de las Normas le conferirán los efectos de ejecutividad, obligatoriedad y supondrá la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, tal y como regula el Capítulo VI del Título II del RUCyL.

Artículo 7. Vigencia

La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales y de lo dispuesto en el artículo 56 de la LUCyL y el artículo 167 del RUCyL.

Artículo 8. Vinculación

1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. En lo relativo a las normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, la prevalencia se establecerá de tal forma que:

a. en el caso de que las exigencias municipales sean mayores que las de la normativa sectorial, deberán aplicarse las ordenanzas municipales.
b. si las exigencias de la normativa sectorial fueran mayores que las municipales, se aplicarán las prescripciones de la normativa sectorial.

3. A tal efecto, en el Anexo-IV de la Memoria Vinculante del Instrumento, se recogen de forma íntegra los preceptivos informes emitidos por los organismos públicos consultados, cuyas determinaciones serán de obligado cumplimiento en los ámbitos de sus competencias.

Artículo 9. Revisión de las Normas

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

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

Artículo 10. Modificaciones de las Normas

1. Las modificaciones de las Normas que no supongan su revisión, se realizarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la LUCyL y 169 y siguientes del RUCyL.

2. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general, debiendo estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad del procedimiento de revisión.

Artículo 11. Supletoriedad

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente normativa urbanística, será de aplicación, en primer lugar, lo establecido en la LUCyL, el RUCyL, la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el resto de la legislación urbanística aplicable, o, en lo que no contradiga a las anteriores, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Artículo 12. Documentos que integran las Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas están integradas por los documentos siguientes:

a) DI.- Documentos de información, identificados por las siglas "DI", son los siguientes:
   DI-MI.- Memoria Informativa.
   DI-PI.- Planos de información.

b) EsAE (antiguo ISA).- Estudio Ambiental Estratégico (antiguo Informe de Sostenibilidad Ambiental), conforme a lo previsto en el artículo 111.1.c) del RUCyL.

c) DN.- Documentos Normativos, identificados por las siglas "DN", son los siguientes:
   DN-MV.- Memoria Vinculante.
   DN-NU.- Normativa Urbanística.
   DN-CT.- Catálogo.
   DN-PO.- Planos de Ordenación.

El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo dispuesto en el artículo 130 del RUCyL.

Artículo 13. Interpretación del planeamiento

1. Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos más favorables:

a. al equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas,
b. a la menor edificabilidad y al aumento de la proporción de espacios libres públicos,
c. a la mejor conservación del patrimonio protegido,
d. al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje e imagen urbana,
e. a la menor transformación de usos y actividades,
f. al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la Memoria de las Normas Urbanísticas,
g. a la menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

2. En caso de discrepancia, si no es posible diferenciar claramente cuál es el documento erróneo, las prevalencias serán las siguientes:

a. las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa (de carácter regulador) sobre las propuestas o sugerencias de los documentos de información y la Memoria (de carácter informativo o justificativo)
b. las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales,
c. los textos escritos sobre los documentos gráficos,
d. los planos de mayor escala (menor divisor) sobre los de otra menor,
e. las determinaciones de coeficientes o porcentajes sobre las de superficies fijas.
f. las determinaciones de protección del Catálogo sobre el resto de los documentos.

3. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán estas últimas.

4. Todo ello, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos. La competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento de Muñopedro.

Artículo 14. Determinaciones de ordenación general

1. Las presentes Normas Urbanísticas de Muñopedro establecen las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

b) Perímetros de clasificación de suelo y sus correspondientes categorías.

c) Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, como son las vías públicas, los servicios urbanos, los espacios libres públicos y los equipamientos sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

d) Catálogo de elementos protegidos.

e) Criterios para la delimitación de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la densidad máxima y mínima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos y parámetros y condiciones en los mismos.

f) En suelo rústico, las normas de protección que se establecen para cada categoría de protección, para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, para la diferenciación entre usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y fijar las condiciones y parámetros de los mismos.

g) Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalen en los artículos correspondientes.

2. El resto de las determinaciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales se entienden de ordenación detallada.

TÍTULO. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 1 CONCEPTOS GENERALES.

Artículo 15. Uso del suelo.

En atención a la disposición adicional única del RUCyL, se entiende por uso del suelo cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto se entiende por:

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

b) Uso compatible: todo tipo de uso que resulta admisible en coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

c) Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante en cada ámbito concreto.

d) Uso provisional: es el uso para el cual se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

e) Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

f) Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

g) Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: se trata de la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 16. Clasificación de los usos según su naturaleza.

Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

a) Uso residencial

b) Uso industrial

c) Uso terciario.

d) Uso dotacional.

e) Uso transporte.

Artículo 17. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para cada uso serán de aplicación en obras de nueva edificación y ampliación, de restauración integral o restructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel y el tipo de la intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

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

Artículo 18. Conceptos asociados a los usos

Pieza vividera o habitable: Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia duradera de personas, tal y como se expresa en el artículo 88.

Pieza no vividera o no habitable: Aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas.

Vivienda: Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Vivienda de protección pública: Vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección por parte de las administraciones públicas.

Altura de planta: Distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos, tal y como se expresa en el artículo 80.

Altura libre de planta: Distancia vertical entre suelo terminado y techo o falso techo terminado de la planta, tal y como se expresa en el artículo 80.

Planta baja: Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no exceda de 1,00 m.

Planta de piso o alta: cada una de las plantas situadas por encima de la planta baja.

Semisótano: Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de la rasante es igual o inferior a 1,00 m, y deberá cumplir lo expresado en el artículo 85.

Sótano: Planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, y deberá cumplir lo expresado en el artículo 85.

Zonas comunitarias: aquellas destinadas a accesos compartidos, esparcimiento, instalaciones comunes o a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de los residentes.

Superficie Útil: se atenderá a lo expresado en el artículo 77.

Superficie Construida: se atenderá a lo expresado en el artículo 76.

Superficie de venta: la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, quedando excluida la superficie de superficies no visitables por el público y dependencias de acceso restringido.

Capítulo 2 USO RESIDENCIAL.

Sección 1 Conceptos generales

Artículo 19. Definición y clases

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

2. Dentro del uso residencial se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen dos categorías:
   - Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
   - Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, de tal forma que quedan agrupadas, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

b) Residencia comunitaria: la que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero unidos por vínculos sociales, religiosos o semejantes, en los que se comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, cuarteles, etc...).

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

Sección 2 Vivienda unifamiliar

Artículo 20. Condiciones de la vivienda unifamiliar

Además de las condiciones de calidad e higiene, de dotaciones de servicios, de seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en estas Normas, las viviendas deben cumplir lo siguiente:

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose como tal toda vivienda que no disponga como mínimo, una de sus piezas vivideras abiertas al espacio público o privado libre y accesible al público, en condiciones de seguridad, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de las viviendas, como garajes, instalaciones y almacenes.

3. El programa mínimo de las viviendas se dispondrá de tal forma que:
   - Las viviendas contarán como mínimo de una cocina, un salón-comedor, un baño completo, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.
   - Se entiende por vivienda mínima la que cuenta con el programa mínimo mencionado y una superficie útil interior mayor o igual a 40,00 m^2.
   - La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con entradas de aire fresco adecuadas al combustible empleado en el hogar y proporcionales a la estancia.
   - Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores.

4. Las superficies útiles mínimas de las piezas, estancias o habitaciones serán:
   - Vestíbulo: 1,50 m^2, con lado mínimo de 1,10 m.
   - Cocina: 5,00 m^2, con lado mínimo de 1,60 m.
   - Cocina-comedor: 8,00 m^2, con lado mínimo de 2,10 m.
   - Salón-comedor: 14,00 m^2, con lado mínimo de 2,50 m y círculo inscrito de 3,00 m de diámetro.
   - Salón-comedor-cocina: 16,00 $m^{2,}$ e iguales condiciones que salón-comedor.
   - Baño: 3,00 m^2, con bañera o ducha, lavabo, bidé e inodoro.
   - Dormitorio doble: 10,00 m^2, con lado mínimo de 2,50 m.
   - Dormitorio individual: 6,00 m^2, con lado mínimo de 2,00 m.
   - Pasillos: ancho mínimo de 0,90 m, aunque se admite en tramos de hasta 0,90 m de longitud un ancho mínimo de 0,80 m y en tramos menores o iguales a 0,30 m estrecharse hasta de 0,70 m.
   - Tendedero: 2,00 m^2.

5. Altura libre, entendida como la distancia vertical entre suelo terminado y techo o falso techo terminado:
   - La altura libre interior en las viviendas, será como mínimo de 2,60 m, en al menos el 70% de la superficie de cada pieza, pudiéndose reducir a 2,20 m en pasillos, baños y cocinas en los que se disponga de falso techo.
   - La altura libre mínima en planta bajo cubierta, en al menos el 50% de su superficie, será de 2,50 m y no menor de 1,50 m en paramentos de fachada.
   - En sótanos y semisótanos la altura libre mínima será de 2,25 m.

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

7. La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm en la entrada, 72,5 cm en todas las piezas interiores y en el baño principal, admitiéndose un ancho de 62,5 cm en aseo.

Sección 3 Vivienda colectiva

Artículo 21. Condiciones de las viviendas colectivas

1. Las viviendas colectivas se agrupan en edificaciones ubicadas sobre una única parcela, de tal forma que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público y se encuentran en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

2. A cada una de las viviendas pertenecientes al edificio plurifamiliar le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 20.

3. Los edificios plurifamiliares en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas distintas a la de acceso, dispondrán de ascensor, y en el resto de casos el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor que comunique dichas plantas.

Sección 4 Residencia comunitaria

Artículo 22. Condiciones de las residencias comunitarias

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para viviendas familiares cuando su superficie construida total no supere los 500,00 m^2.

2. Si la superficie construida total supera los 500,00 m^2 les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios destinados al hospedaje.

3. En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 47 de condiciones de uso y equipamiento.

4. En aquellas construcciones destinadas a este uso que superen los 500,00 m^2 construidos será obligatoria la presentación de un Estudio de Detalle que ordene el ámbito y en el que se muestre con claridad el impacto volumétrico de la propuesta. Seguirá criterios de mínimo impacto volumétrico, rotura de cornisas cada 8,00 m como mínimo, quiebros o retranqueos de la edificación que impidan fachadas continúas de más de 15,00 m.

Capítulo 3 USO INDUSTRIAL.

Artículo 23. Definición y clases

Es uso industrial el que tiene por finalidad la transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de materias primas u otros productos.

Dentro del uso industrial se distinguen las siguientes clases:

a) Industrias: aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias primas.

b) Almacenes: aquellos establecimientos destinados a la conservación, guarda o distribución de productos para el suministro a otras industrias o mayoristas, sin servicio de venta directa.

c) Talleres: aquellos establecimientos con fines artesanales, artísticos, de reparación o tratamiento de productos para el público directamente o a través de otros.

d) Instalaciones agropecuarias: las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado.

Artículo 24. Establecimientos industriales y almacenes

1. Con arreglo a las características y dimensiones de industrias, almacenes y talleres, a los efectos de la compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: Aquellas instalaciones industriales (talleres artesanales, reparación de electrodomésticos, pequeñas reprográficas o pequeñas imprentas, etc.), que cumplan lo siguiente:
   - Su superficie útil no supere los 100,00 m^2, su potencia mecánica instalada sea inferior a 3.500 W.

- Serán compatibles con el uso residencial si cuentan con acceso independiente.
- Quedan excluidos los almacenes.

b) Categoría 2ª: Aquellas instalaciones industriales relacionadas con las anteriores que sobrepasan sus limitaciones (talleres de reparación de automóviles, almacenes, imprentas, fábricas de confección, etc.), y que cumplan lo siguiente:
   - Su superficie útil no supere los 400,00 m^2, su potencia mecánica instalada sea inferior a 20 KW.
   - Se justificará en todo caso el cumplimiento de la normativa de seguridad contra incendios aplicable a las instalaciones industriales.
   - Serán compatibles con el uso residencial si cuentan con independencia absoluta de accesos y ambientes.

c) Categoría 3ª: Aquellas instalaciones que aun tomando las medidas correctoras necesarias superan los niveles fijados anteriormente (transformación alimentaria, envasados, mataderos, almacenamientos de productos agrícolas, etc.):
   - Quedan encuadradas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
   - Se pueden considerar de uso urbano, pero incompatible con el uso residencial.

d) Categoría 4ª: Son las instalaciones incompatibles con las áreas urbanas:
   - Comprende aquellas actividades altamente peligrosas, insalubres o nocivas, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos (fábricas o almacenes de productos explosivos o inflamables, canteras, minas, granjas, etc.)
   - Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y la de prevención ambiental.
   - Se justificará en todo caso el cumplimiento de la normativa de seguridad contra incendios aplicable a las instalaciones industriales.

2. Deberán cumplir en todo caso las restricciones de emisión de ruido e índices de inmisión propias de cada área acústica, en horarios diurnos y nocturnos, según lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.

Artículo 25. Instalaciones agropecuarias

Con arreglo a las características y dimensiones de las instalaciones agropecuarias, las explotaciones agropecuarias se clasifican en las categorías siguientes:

a) Corrales domésticos: Son aquellos en los que la producción tiene como fin el abastecimiento del titular y su familia, y cuya capacidad máxima será de 1 unidad ganadera mayor (1 UGM).

b) Explotaciones complementarias: Son aquellas que no constituyen una unidad productiva capaz de dar beneficios suficientes para el sustento del titular, entendiéndose como un complemento de la renta de las personas vinculadas a la explotación, y cuya capacidad máxima será de 2 UGM.

c) Explotaciones profesionales: Aquellas cuya capacidad va desde las 25 UGM hasta las 200 UGM, y que constituyen una unidad productiva.

d) Explotaciones industriales: Son explotaciones que requieren la incorporación de mano de obra especializada y una gestión técnica y económica más exhaustiva.

Artículo 26. Condiciones del uso industrial

Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación obligatoria, dependiendo de la actividad o industria, se deberán cumplir las determinaciones siguientes:

1. Aseos y vestuarios:
   - cada diez (10) trabajadores habrá, al menos un aseo, por cada sexo, compuesto por lavabo, inodoro, pudiendo ser necesario la instalación de ducha según las características de la actividad. Y, a partir de treinta (30) empleados, por cada grupo adicional de diez (10), se dispondrá de un aseo más, con diferenciación por sexos.
   - Se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o en posteriores normativas específicas.
2. Escaleras:
   - Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. y cumplirán lo dispuesto en la normativa vigente de protección contra incendios.
3. Altura libre:
   - La altura libre será de 3,00 m.
   - En el caso de rehabilitación de la edificación para usos como talleres de artesanía, artísticos o de tratamientos para el público directamente, podrá reducirse la altura mínima a la existente.
4. Ventilación e iluminación:
   - Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación que garanticen el adecuado número de renovaciones del aire y nivel de iluminación, para la actividad que se desarrolle.
5. Emisiones y residuos:
   - Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de estas Normas y las determinaciones sobre compatibilidad con usos no industriales.
   - Se observarán asimismo las condiciones de higiene e infraestructuras básicas establecidas para cada clase de suelo.
6. Espacios libres:
   - No se permitirá el almacenaje de productos o materiales en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
7. Protección contra el fuego:
   - Las edificaciones industriales, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego establecidas en la normativa correspondiente, en el Reglamento de Seguridad contra incendios en los Establecimientos Industriales y en el CTE DB-SI.
   - En los establecimientos industriales se deberá contar siempre con la posibilidad de acceso de los equipos de extinción de incendios, a su fachada y al interior de la parcela, según las previsiones de las citadas normativas.

Artículo 27. Compatibilidad con otros usos.

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

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.

2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de estas Normas.

3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o particular en proporciones superiores a las marcadas par la normativa sectorial correspondiente y en estas Normas.

4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario sin las autorizaciones administrativas pertinentes.

5. Se cumplirán las condiciones de protección contra incendio de los edificios y sobre condiciones acústicas de los edificios incluidas en el Código Técnico de la Edificación y normativa específica.

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

7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrá accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda, a excepción de los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8. Las operaciones de carga y descarga se realizarán sin interrupción del tráfico rodado y sin producir molestias al vecindario.

9. Tan solo las instalaciones agropecuarias consideradas como “corral doméstico” serán compatibles con el uso residencial, a excepción de la estabulación de ganado vacuno o porcino que no se permite en Suelo Urbano.

10. Los talleres domésticos instalados en la vivienda del propietario cumplirán con la normativa sectorial específica.

Capítulo 4 USO TERCIARIO.

Sección 1 Conceptos generales

Artículo 28. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios, de comercio al por menor, de ocio, de alojamiento temporal, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras semejables a estas.

2. Dentro del uso terciario se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas: todas aquellas actividades administrativas, técnicas, financieras, de información y burocráticas al servicio de empresas o particulares, desarrolladas como actividad principal o complementaria de otros usos, que se desarrollan en locales o en edificios de uso exclusivo. Se incluyen en esta clase de uso:

- Oficinas, propiamente dichas y también aquellas que ofrecen un servicio de venta, como sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.
- Despachos profesionales en la vivienda del propietario.

b) Salas de reunión para el ocio: cuando el servicio está destinado a aquellas actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, que se desarrollan en locales o en edificios de uso exclusivo, y entre las que se establecen las siguientes categorías:
- Salas de reunión, tales como asociaciones culturales, de vecinos, etc.
- Locales de hostelería, tales como restaurantes, cafeterías, bares, etc.
- Espectáculos públicos, tales como cines, teatros, discotecas, etc.
- Salas recreativas, casinos, salas de bingo, etc.

c) Comercial: establecimientos de carácter fijo y permanente destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, que podrán desarrollarse en locales o en edificios exclusivos para este fin, siempre que dispongan de las correspondientes licencias.

d) Hospedaje: aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas.

e) Servicios: el conjunto de actividades que cumplan la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional.

Sección 2 Oficinas

Artículo 29. Condiciones del uso de oficinas

Además de las condiciones generales establecidas en el Título III de estas Normas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios que alberguen otros usos, dispondrán de accesos independientes, a excepción de los despachos profesionales en la vivienda del propietario.

2. No se admiten locales destinados a oficinas en plantas sótano.

3. La altura libre mínima será de 2,70 m, con la excepción del apartado 1. y en caso de rehabilitación de la edificación, en la que se podrá ajustar a la altura preexistente.

4. Los locales de hasta 200,00 m^2 de superficie útil, contarán con un aseo con un lavabo y un inodoro, y por cada 100,00 m^2 más o fracción, aumentarán en un lavabo y un inodoro, separándose en un aseo para cada sexo. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

5. Los aseos no abrirán directamente a los locales, debiendo disponer un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.

6. Se deberán cumplir las condiciones de accesibilidad, protección contra incendios y protección frente al ruido establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en normativa específica.

7. Se preverá una dotación de aparcamiento mínima, según los términos fijados en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León y según la Ordenanza de la edificación correspondiente.

Artículo 30. Compatibilidad con el uso residencial

Para que el uso de oficinas sea compatible con el uso residencial se observarán las condiciones expresadas en el artículo 27 de estas Normas, excepto en el apartado 6.

Artículo 31. Despachos profesionales en la vivienda del propietario

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de sus titulares.

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

Sección 3 Salas de reunión para ocio

Artículo 32. Condiciones de las salas de reunión para ocio

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.

2. No se admiten locales destinados a reunión para el ocio en plantas sótano y semisótanos de las edificaciones.

3. Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20.

4. La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m, pudiendo reducirse a 2,70 m en locales de superficie útil inferior a 9,00 m^2.

5. Los locales de hasta 200,00 m^2 de superficie útil de sala de reunión, contarán como mínimo con un aseo compuesto de un lavabo y un inodoro, y por cada 100,00 m^2 más o fracción, aumentarán en un lavabo y un inodoro, separados en este caso en un aseo para cada sexo.

6. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponer de un anteaseo en el que se podrá ubicar el lavabo.

7. Los establecimientos dedicados a la restauración atenderán a lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

8. Se deberán cumplir las condiciones de accesibilidad, protección contra incendios y protección frente al ruido establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en normativa específica.

9. Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 33. Compatibilidad con el uso residencial

Para que las salas de reunión para el ocio sean compatibles con el uso residencial se observarán las condiciones expresadas en el artículo 27 de estas Normas.

Sección 4 Comercial

Artículo 34. Normativa de aplicación

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/2002 de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León y el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Artículo 35. Clasificación

Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo:

1. Los establecimientos comerciales individuales se pueden dividir, de acuerdo con su actividad, en establecimientos especializados en bienes de consumo cotidiano (alimentarios, droguería, etc.), en equipamiento de la persona y el hogar (ropa, deporte, bricolaje, electrónica, etc.) o bien en sectores con características singulares (materiales de construcción, vehículos, muebles, etc.)

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

Artículo 36. Condiciones del uso comercial

A parte de las condiciones generales establecidas en el Título III de estas Normas, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el artículo 32 con las precisiones siguientes:

1. La superficie de venta será como mínimo de 4,00 m^2, sin incluir la superficie de paso a otros locales.

2. La altura libre interior mínima será de 3,00 m que podrá reducirse a 2,70 m, en locales de superficie de venta inferior a 9,00 m^2.

3. Se preverá una dotación de aparcamiento mínima según los términos fijados en la Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolver en el interior de la parcela.

Artículo 37. Compatibilidad con el uso residencial

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial se observarán las condiciones expresadas en el artículo 27 de estas Normas.

Sección 5 Hospedaje

Artículo 38. Clasificación

1. Los establecimientos que albergan el uso de hospedaje, según la clasificación propuesta por la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, se dividen en:

a) Alojamiento hotelero.

b) Alojamiento de turismo rural.

c) Apartamento turístico.

d) Camping.

e) Albergue en régimen turístico.

f) Cualquier otro establecimiento de alojamiento que se determine reglamentariamente.

2. Podrán desarrollarse en locales o en edificios exclusivos para ese fin.

Artículo 39. Condiciones del uso hospedaje

A parte de las condiciones generales establecidas en el Título III de estas Normas y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integran las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda del artículo 20 de estas Normas y con las que determine la legislación sectorial.

2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.

3. Se deberán cumplir las condiciones de accesibilidad, protección contra incendios y protección frente al ruido establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en normativa específica.

4. En el caso de alojamientos de turismo rural, se observarán las condiciones establecidas el Decreto 75/2013 de 28 de noviembre por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.

5. Para el uso hostelero se precisará una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 8 habitaciones, que deberá resolverse en el interior de la parcela, a excepción de las casas rurales, para las que la dotación de aparcamiento se hará de acuerdo con la Ordenanza de la zona.

Sección 6 Servicios

Artículo 40. Condiciones del uso servicios

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

2. Los locales con uso servicios que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios residenciales se regularán según lo dispuesto para el uso oficinas en su categoría de despachos profesionales.

3. Se deberán cumplir las condiciones de accesibilidad, protección contra incendios y protección frente al ruido establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en normativa específica.

Capítulo 5 USO DOTACIONAL.

Artículo 41. Definición y clases

Se entiende por dotaciones urbanísticas al conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden:

a) Vías públicas.

b) Servicios urbanos.

c) Espacios libres públicos.

d) Equipamientos.

Y quedarán descritas en puntos subsiguientes.

Artículo 42. Vías Públicas

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

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

3. Las vías públicas cumplirán lo establecido 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.

Artículo 43. Servicios Urbanos. Definición y clasificación

1. El uso dotacional de servicios urbanos comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

2. Pueden ser de titularidad pública o privada.

Artículo 44. Espacios libres públicos. Definición y clasificación

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

2. Los tramos de cauces que discurren por suelo urbano se califican como sistemas generales de espacios libres públicos no constructivos, lo que implica la prohibición expresa de realizar cualquier tipo de construcción en los terrenos de dominio público hidráulico, quedando igualmente exentos de poder ser urbanizados.

3. Son de uso y dominio público en todo caso.

4. Las zonas verdes, se encuentran incluidas dentro de los espacios libres públicos, siendo las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

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

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

7. En todo caso se cumplirá lo establecido en la legislación correspondiente en cuanto a supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

Artículo 45. Condiciones de las vías públicas, los servicios urbanos y los espacios libres públicos

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

Artículo 46. Equipamientos. Definición y clasificación

1. Los equipamientos componen el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos de los siguientes tipos:

e) Educativo: colegios, guarderías academias, etc.

f) Cultural: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.

g) Religioso: iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.

h) Sanitario: hospitales, cementerios, ambulatorios, residencias de la tercera edad etc., no incluidos las consultas médicas privadas.

i) Social-asistencial: centros sociales y de la tercera edad.

j) Deportivo: pistas deportivas, campos de deportes, piscinas, etc.

k) Espectáculos: cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.

l) Administrativo: oficinas de las administraciones públicas, comisarías de policía, guardia civil, etc.

m) Otros servicios: estaciones de bomberos, cuarteles del ejército, centros de comunicaciones, etc.

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

3. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada

Artículo 47. Condiciones del uso de equipamiento

1. Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos, etc.), y las de la normativa sectorial de aplicación, según la naturaleza de los mismos.

2. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y altura podrán alterarse puntualmente, a excepción de los acabados de fachadas y cubiertas, que deberán ser respetados, y, en todo caso, previo visto bueno de la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente y de la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3. Las áreas destinadas a equipamientos se identifican en los planos de Ordenación grafiadas según su uso.

4. Los Equipamientos educativos o de enseñanza, cumplirán las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes. Deberán cumplir la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

5. Los equipamientos culturales, aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirán las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal en los locales donde se desarrollen.

6. Los equipamientos de espectáculos cumplirán lo establecido para las salas de reunión para el ocio.

7. Los equipamientos religiosos cumplirán lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

8. Los equipamientos sanitarios cumplirán lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica. Se incluyen en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad. También quedan incluidos los cementerios que cumplirán con el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria de la Comunidad de Castilla y León.

9. Los equipamientos sociales-asistenciales, entre los que se consideran incluidos los centros sociales y de la tercera edad. Cumplirán con las condiciones establecidas para el uso de hospedaje y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

10. Los equipamientos deportivos, podrán desarrollarse en edificios en los que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del artículo 27 de estas Normas y la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

11. Los equipamientos administrativos cumplirán las normativas específicas de aplicación y la de los usos enunciados en estas Normas, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados las de uso comercial, etc.

12. Los Equipamientos de servicios públicos cumplirán las condiciones de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, tal y como se especifica en el punto 2 del presente artículo.

Capítulo 6 USO TRANSPORTE.

Artículo 48. Definición y clases

El uso del transporte se desarrolla en las siguientes categorías:

a) Garajes y aparcamientos.

b) Gasolineras.

Artículo 49. Condiciones de los garajes y aparcamiento

Cabrá diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso taller y aparcamiento público.

Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

2. Los garajes privados en viviendas unifamiliares dispondrán de unas dimensiones mínimas de 5,00 m x 2,50 m, que permitan la apertura de la puerta del local sin invasión de la vía pública.

3. A los efectos del cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considera a razón de 20,00 m^2 útiles por plaza.

4. No se considera plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

5. La altura libre mínima será de 2,10 m en elementos de cuelgue y de 2,25 m en el resto del forjado de techo.

6. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 16% en tramos rectos, ni un 14% en curvas, y el ancho mínimo será de 3,00 m.

7. En el acceso a garajes se dispondrá una plataforma de espera de pendiente máxima de 5% y 5,00 m de largo y 3,00 m de ancho como mínimo, a excepción de los garajes de viviendas unifamiliares.

8. Será de aplicación lo contenido para protección contra incendios en el Código Técnico de la Edificación o en el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, según el caso.

9. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

10. Podrá denegarse el acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m para este fin o en áreas expresamente delimitadas.

12. En cuanto a las condiciones de reserva de plazas de aparcamiento accesibles, sus dimensiones y áreas de acercamiento se cumplirá las condiciones del Código Técnico de la Edificación en su DB-SUA.

13. Se permitirán los aparcamientos subterráneos bajo parcela con las condiciones de volumetría definidas en cada Ordenanza específica.

Artículo 50. Plazas de aparcamiento

1. Como regla general se aplicarán los estándares de dotación de aparcamiento señalados a continuación para cada uso de edificación:

- vivienda, apartamento o estudio: 1 plaza por vivienda hasta 200,00 m^2 construidos; una plaza más por cada 150,00 m^2 o fracción superior a 50,00 m^2,
- residencia comunitaria: 1 plaza por cada 6 dormitorios,
- oficinas: 1 plaza por cada 120,00 m^2 construidos,
- hospedaje: 1 plaza por cada 8 habitaciones,
- hostelería en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 100,00 m^2 construidos,
- talleres y almacenes: 1 plaza por cada 200,00 m^2 construidos,
- espectáculo y reunión: 1 plaza por cada 25 localidades o 1 plaza por cada 100,00 m^2 construidos,
- industria: 1 plaza por cada 200,00 m^2 construidos,
- colectivo: 1 plaza por cada 150,00 m^2 construidos,
- deportivo: 1 plaza por cada 25 espectadores,
- uso especial: se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad del uso, y como mínimo 1 plaza cada 100,00 m^2 construidos.

2. Respecto a las dotaciones de aparcamiento citadas, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- Edificios incluidos en el Catálogo de elementos protegidos.
- Actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado de la parcela.
- En caso de manifiesta dificultad constructiva para el cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados, lo que habrá que justificar adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de licencia o, en su caso, con la declaración responsable.

3. Las plazas de aparcamiento deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación en suelo o subsuelo.

4. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

Artículo 51. Condiciones de las gasolineras

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

2. Podrá edificarse un máximo de 50,00 m^2 en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 260,00 m^2 de superficie cubierta no cerrada.

3. La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4,00 m a cornisa y los 7,00 m en el resto.

TÍTULO. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Capítulo 1 DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 52. Definición

Las condiciones generales de la edificación, son aquellas determinaciones a las que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 53. Clases de condiciones

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en capítulos posteriores, relativos a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de dimensión y forma: regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela, e incluyen:
   - Condiciones de la parcela.
   - Condiciones de posición del edificio en la parcela.
   - Condiciones de ocupación de la parcela.
   - Condiciones de edificabilidad.
   - Condiciones de volumen y forma de la edificación.

b) Condiciones de higiene y calidad: están encaminadas a asegurar las condiciones de salubridad y calidad constructiva mínimas.

c) Condiciones de las dotaciones y servicios básicos de los edificios, que incluyen:
   - Dotación de agua potable.
   - Dotación de suministro de energía.
   - Dotación de sistemas de evacuación.
   - Dotación de comunicaciones.
   - Dotación de aparcamientos.
   - Otras dotaciones.

d) Condiciones de seguridad.

e) Condiciones estéticas.

Artículo 54. Aplicación

1. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno son aquellas que han de observarse en la edificación, tanto en “obras de nueva planta” y “ampliaciones”, como en cualquier otro tipo de “obras en los edificios”.

2. A estas condiciones generales habrá que añadir las condiciones particulares, que para cada zona regula el Título V de estas Normas por medio de las ordenanzas en suelo urbano y el Título VI para el suelo rústico.

Capítulo 2 DIMENSIÓN Y FORMA.

Sección 1 Condiciones de la parcela

Artículo 55. Definiciones y tipos de parcelas

1. Las condiciones de la parcela son aquellas que debe reunir una parcela para ser edificable.

2. Se entiende por parcela la superficie de terreno independiente legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en estas Normas.

3. Las parcelas podrán ser urbanas o rústicas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro del suelo urbano definido en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

4. Las parcelas que sean atravesadas por la línea del límite del suelo urbano, se considerarán divididas tan solo a efectos urbanísticos, en una parcela urbana de la línea hacia el interior y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Artículo 56. Linderos

1. Los linderos son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes. Se distinguen los siguientes:

a) Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas coincide con la alineación.

b) Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, será laterales los restantes.

c) Lindero posterior: es aquel linde o lindes opuestos al lindero frontal o frente de parcela.

2. Las dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan estas Normas para uno o varios linderos de la parcela.

Artículo 57. Superficie de parcela

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

Artículo 58. Alineaciones y retranqueos

1. Se entiende por alineación; la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

2. Se denomina alineación oficial; la línea que se determina en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que puede coincidir o no con la presente y que marca, en suelo urbano, la posición del plano de fachada o del cerramiento.

3. Se entiende por retranqueo; la separación mínima de la edificación a la alineación oficial o a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distinguen retranqueo frontal, lateral y trasero.

Artículo 59. Parcela mínima

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

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

3. No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos, inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, a fin de agruparlos en parcelas de superficie y linderos iguales o superiores a los mínimos y formar una nueva finca.

4. No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie inferior al doble de la mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el punto anterior.

5. No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado solo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto 3.

6. En suelo rústico, lo dispuesto en los puntos anteriores, se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo fijada para el municipio, sin perjuicio de lo establecido en las normas de protección de suelo rústico, las cuales exigen para cada uso unas determinadas condiciones de parcela mínima necesarias.

7. Excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Urbanísticas Municipales, que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales. La condición de parcela existente se acreditará mediante inscripción registral, u otra documentación válida legalmente. Dichas parcelas existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de condiciones, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 60. Parcela edificable, solar

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

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

3. Para que una parcela sea edificable será necesario:

a) Que reúna las condicione expresadas anteriormente.

b) Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.

c) Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique, según la ordenanza correspondiente, y del uso a que se destine.

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

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

6. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable solo podrán alcanzar la condición de solar cuando hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

Sección 2 Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 61. Definición

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son aquellas que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las correspondientes ordenanzas.

Artículo 62. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de la parcela edificable serán exigibles tanto en obras de nueva edificación y ampliación, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 63. Elementos de referencia

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina, tanto en el plano horizontal como en el plano vertical, la posición del edificio en la parcela:

a) Linderos y alineaciones: ya definidos en la sección anterior.

b) Cerramiento de parcela: la cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre, cerramiento exterior, como el situado sobre las alineaciones, y los cerramientos interiores, que son los restantes.

c) Plano de fachada: plano vertical, que separa lo edificado de lo no edificado, a excepción de los salientes autorizados.

d) Fondo de edificación: es la distancia máxima, medida desde la alineación a frente de parcela, que puede alcanzar el plano de fachada trasero.

e) Línea de edificación: es la línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

f) Medianería: es el plano edificado sobre la linde colindante.

g) Rasante de terrenos: el perfil resultado de la unión de las cotas que determinan la elevación en cada punto del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados y rellenos.

h) Rasante de viales: es el perfil resultado de la unión de las cotas que determinan la elevación en cada punto de las vías públicas, medido en el eje de las mismas.

i) Rasante de la acera: es el perfil resultado de la unión de las cotas que determinan la elevación de cada punto de la acera, medido en paralelo al eje de la vía a lo largo de la alineación de la parcela.

Artículo 64. Posición del edificio respecto a lindes

1. Respecto a la alineación, la edificación podrá estar en tres posiciones, que se regularán en cada ordenanza. Estas son:

a) En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.

b) Fuera de la línea, cuando la alineación corta a la edificación.

c) Retranqueada, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.

2. Respecto al resto de linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso, medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos. Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y traseros, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomará como separación la distancia mayor.

3. Las plantas bajo rasante y enteramente, no podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso u ordenanza donde se encuentre la parcela.

Artículo 65. Tipología de edificación

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

a) Edificación entre medianeras: la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.

b) Edificación alineada: la que sitúa su plano de fachada sobre la alineación oficial.

c) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de la parcela.

d) Edificación pareada: edificación adosada a otra en lindero lateral y aislado en los demás, dando lugar a conjuntos unitarios de dos edificaciones.

e) Edificación adosada o en hilera: edificación resultado de un conjunto unitario para tres o más viviendas unifamiliares, realizadas adosadas a dos linderos laterales, a excepción de las viviendas de los extremos que solo se encuentran adosadas a un lindero.

Artículo 66. Posición del edificio respecto a otras edificaciones

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

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

Sección 3 Ocupación de la parcela

Artículo 67. Definición

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación, son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 68. Superficie ocupable

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

2. Se llama área de movimiento de la edificación, al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones. Podrá coincidir con la superficie ocupable.

3. No se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, no pudiendo esta última, ocupar los espacios de retranqueos, aun cuando sean totalmente subterráneas.

Artículo 69. Coeficiente de Ocupación. Ocupación máxima de parcela

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

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

Artículo 70. Superficie Ocupada

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

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

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

Artículo 71. Superficie libre

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

Sección 4 Edificabilidad

Artículo 72. Condiciones de edificabilidad

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

Artículo 73. Superficie edificable, Edificabilidad o intensidad de uso

1. Se entiende por superficie edificable, edificabilidad o intensidad de uso, la cantidad máxima de edificación que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en metros cuadrados (m^2) construibles sobre metros cuadrados (m^2) de parcela bruta.

2. La superficie edificable puede venir determinada por:

a) La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.

b) La aplicación del coeficiente de edificabilidad, según el apartado 1, a la superficie de la parcela.

Si aplicando ambos sistemas se obtienen resultados diferentes, la superficie edificable es el menor de los mismos.

Artículo 74. Índice de edificabilidad

El índice de edificabilidad, es el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad posible de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de la superficie de dicho ámbito (m^2/m^2).

Artículo 75. Superficie Edificada

1. La superficie edificada es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que se establecen como computables en este artículo.

2. A los efectos del cálculo de superficie edificada computan:
   - Toda superficie de las distintas plantas del edificio que estén por encima de la rasante, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos, con independencia del uso al que se destinen
   - La superficie edificada en sótanos, semisótanos, siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero.
   - La superficie edificada en bajo-cubiertas a partir de 1,50 m de altura libre, y sus cerramientos.
   - En caso de que la Ordenanza correspondiente permitiese, terrazas y porches cubiertos, se computarán el 50% de los mismos, para lo cual deberán estar

abiertos en tres de sus cuatro lados, en caso contrario computará el 100% de su superficie.

Artículo 76. Superficie Construida

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

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanas, etc) se computarán al 50%, para lo cual deberán estar abiertos en tres de sus cuatro lados, en caso contrario computará el 100% de su superficie.

Artículo 77. Superficie Útil

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

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m^2, así como la superficie de suelo en la que la altura interior sea inferior a 1,50 m

Sección 5 Condiciones de volumen y forma de la edificación

Artículo 78. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 79. Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 80. Referencias altimétricas de los edificios

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

a) Altura de cornisa, es la que se mide hasta la cara inferior del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

b) Altura de coronación, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total, es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Las alturas interiores de la edificación a considerar son:

a) Altura de planta, es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

b) Altura libre de planta, distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma.

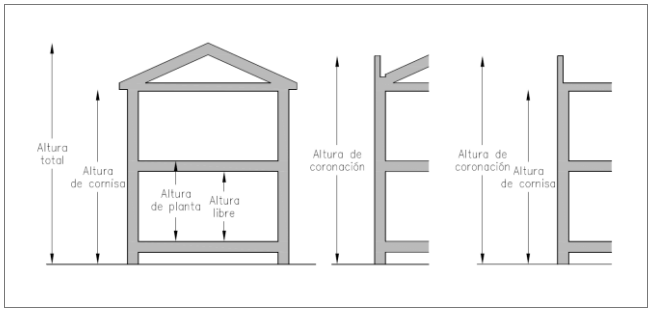


Figura 1: Referencias altimétricas

Artículo 81. Medición de la altura en edificación alineada

1. La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

a) La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.

b) En calles y terrenos con pendiente tal, que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior de 1,50 m, la medición de altura se realizará por el número mínimo de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.

2. En edificios con dos o más frentes de fachada formando esquina o chaflán, la altura se determinará de forma continua, aplicando los criterios anteriores.

3. En edificios con dos o más frentes de fachada sin formar esquina o chaflán, la medición y fijación de la altura se producirá en cada frente de vía, como si se trataran de edificaciones diferentes.

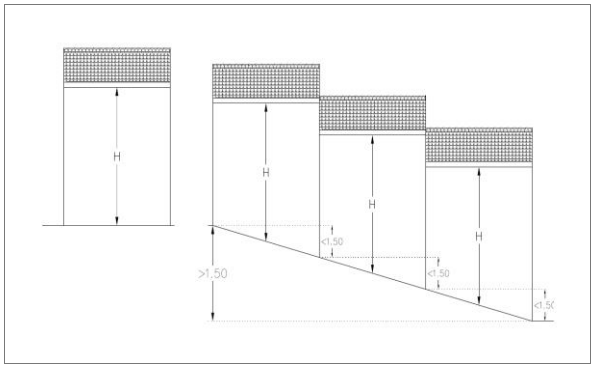


Figura 2: Altura en fachada edificación alineada

Artículo 82. Medición de la altura en edificación retranqueada

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

a) La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de cada una de las fachadas desde la rasante natural del terreno, aplicándose también las condiciones del artículo 81.1.b)

b) En los terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada, siempre que ésta no se eleve más de 1,00 m sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.

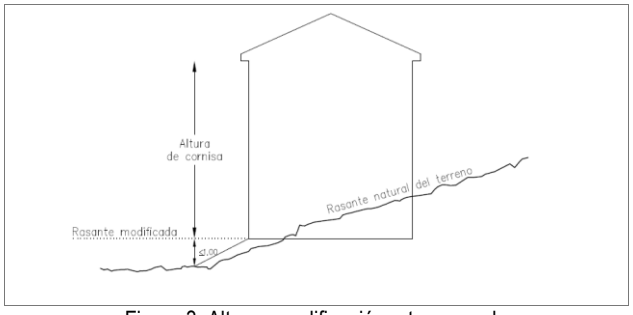


Figura 3: Altura en edificación retranqueada

Artículo 83. Altura máxima

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo.

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

Artículo 84. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 25º, trazado desde el borde superior exterior del alero con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 m, sobre el nivel superior del forjado de techo de la última planta.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán sobresalir más de 0,90 m por encima de la altura.

c) Los elementos destinados a alojar instalaciones, que no podrán quedar vistas desde el espacio público, y no podrán sobresalir más de 3,00 m por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire, que deberán en todo caso revertirse con materiales de acabado similares a las fachadas.

b) Otras instalaciones como antenas, u otras instalaciones de servicios o de seguridad, siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas, salvo imposibilidad técnica justificada, en cuyo caso se adoptarán medidas de corrección de impacto visual.

Artículo 85. Plantas de la edificación.

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

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

a) Sótano: es aquella planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante. Su altura libre no será menor de 2,25 m y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

b) Semisótano: Es aquella planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de la rasante es igual o inferior a 1,00 m. La altura libre no será menor de 2,25 m y no se permitirá la situación de piezas habitables en edificaciones de uso residencial.

c) Baja: planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no exceda de 1,00 m.

d) Entreplanta: es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja.

e) Planta de piso: cada una de las plantas situadas por encima de la planta baja.

f) Ático: es la última planta del edificio, cuando esta es menor que el resto y sus fachadas se encuentran remetidas de las principales del edificio.

g) Bajo cubierta o sobrado: es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta. La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado será de 1,50 m.

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

3. Se prohíbe la construcción de entreplantas.

Capítulo 3 HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 86. Definición

Las condiciones de higiene y calidad de la edificación son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales.

Artículo 87. Aplicación

Las condiciones de higiene y calidad de la edificación son de aplicación en todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación" y de “ampliación”, así como en el resto de obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sección 1 Condiciones de higiene

Artículo 88. Pieza habitable

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

2. Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Ir a dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público o dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones las normas zonales.

b) Disponer de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la pieza y que garanticen una renovación mínima de volumen de aire de la pieza por hora.

c) Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las estancias, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.

d) Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.

e) Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

f) No se dispondrán piezas habitables en sótano.

g) En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.

h) Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, de servicios y de seguridad establecidas en esta normativa.

Artículo 89. Condiciones del resto de los locales

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

a) Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, según el Código Técnico de la Edificación.

b) Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación mínima según el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 90. Regulación de los patios

1. Los patios y estancias exteriores con los que comuniquen directamente las piezas o locales deben de superar unas dimensiones mínimas:

a) En edificaciones de una planta baja con altura de cornisa menor de 3,5 m: el lado menor será como mínimo de 3 m de longitud y la superficie mínima de 9 m²

b) Para edificaciones dos plantas (PB+I): el lado menor será como mínimo de 3 m. de longitud y la superficie mínima de 11 m².

2. En todo caso, en planta se deberá poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a 2/3 de la altura de cornisa y no menor de 3,00 m.

3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

4. Solamente en el caso de que la parcela en el momento de aprobación de la Normas no tuviera el ancho de longitud mínima de 3 metros exigidos se permitirá un patio mínimo inferior al establecido, compensando la superficie hasta los 9 u 11 m² exigidos en su caso en la otra dimensión.

5. La anchura de un patio entre paramentos opuestos podrá incrementarse pero no reducirse.

6. Los patios cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 91. Cubiertas de los patios de parcela

No se permitirá la cubrición de los patios de parcela cuando bajo la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Sección 2 Condiciones de Calidad

Artículo 92. Calidad constructiva

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

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

a) Ahorro energético: Toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en cuanto a las Exigencias Básicas de Ahorro de Energía, dotando a la misma del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

b) Estanqueidad: todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.

Capítulo 4 DOTACIÓN Y SERVICIOS.

Artículo 93. Definición

Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 94. Aplicación

Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación" y “ampliación”.

Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.

El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Sección 1 Dotaciones, servicios e instalaciones de los edificios

Artículo 95. Dotación de agua potable

1. Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente de agua fría y agua caliente sanitaria para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante y día.

2. Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o normativa aplicable que la sustituya.

3. Los contadores se colocarán en posición que le sea normal para la fácil lectura y en todo caso en un lugar que sea visible y accesible desde la vía pública, sin necesidad de tener que entrar en la propiedad. Se contempla tanto la opción de alojar en la fachada de las edificaciones, zonas comunes o en la valla de cerramiento, un armario para contener el contador de agua, con las correspondientes llaves de corte y válvulas, como la opción de situar dichos elementos en arqueta en la acera situada junto al borde del lindero de frente de parcela.

4. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizado por el Ayuntamiento.

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

6. La arqueta en acera para alojamiento del contador y del sistema de llaves de corte y válvulas, tendrá las dimensiones adecuadas para ser accesible, tapa metálica y el resto de características fijadas por el Ayuntamiento o por la empresa prestadora del servicio. Tras su ejecución se deberá reponer adecuadamente la pavimentación y acabados de la vía pública.

Artículo 96. Evacuación de aguas residuales y pluviales

1. Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas desde los puntos donde se produzcan, y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y, en el caso de parcelas urbanas, único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

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

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

4. En el caso de aguas residuales de origen industrial, según lo establecido en el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados antes del punto de conexión con la red general.

5. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre ninguna de las fachadas del edificio.

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

7. Los canalones y bajantes, si los hubiera, serán de materiales y colores acordes con las características de la fachada de la edificación así como con el entorno y con las determinaciones que marque la ordenanza de la zona.

Artículo 97. Evacuación de humos y gases

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.

2. La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m.

3. Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio, según las condiciones estéticas definidas en estas normas.

Artículo 98. Energía eléctrica y puesta a tierra

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

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

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

4. Deberán preverse espacios para la instalación de cuarto de contadores y centro de transformación cuando fuera necesario, según la normativa sectorial.

5. Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas.

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

7. Se prohíben las placas solares en fachada y balcones. Se permitirán en los faldones de cubierta siempre que los captadores se integren en el faldón. En todo caso, estas determinaciones se refieren a los dispositivos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE-HE4 en el que se fija la Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

Artículo 99. Combustibles

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

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

3. Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario. Se deberán seguir todas las determinaciones de las normativas específicas.

Artículo 100. Retirada de basuras

1. Toda edificación cumplirá con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE-HS) sobre recogida y evacuación de residuos.

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

Artículo 101. Servicio postales

Toda edificación contara con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos. Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o lacado en color similar a la fachada o al resto de las carpinterías del edificio.

Artículo 102. Telecomunicaciones

1. Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras

comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones).

2. En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

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

Artículo 103. Pararrayos

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo en los casos y según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB-SU8.

Artículo 104. Instalaciones de climatización y ventilación

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

2. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la fachada, ni resulten visibles desde la vía pública, a una altura mínima de 3,00 m sobre la misma, y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

Artículo 105. Aparcamientos

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios y el desarrollo de la actividad, en función de lo establecido en las normas de Usos y en las normas urbanísticas particulares de aplicación.

2. La dotación de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en las normas de usos de garajes y aparcamientos de estas Normas.

3. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares preexistentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.

Capítulo 5 SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Artículo 106. Definición y clases

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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

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

Artículo 107. Aplicación

Las condiciones de seguridad en los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación" y “ampliaciones”, sin perjuicio de lo establecido en la normativa municipal y supramunicipal de obligado cumplimiento.

Artículo 108. Señalización

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán el lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.

2. En el interior de las edificaciones se deberán cumplir las determinaciones relativas a la señalización e iluminación del DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 109. Accesos

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

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

3. Los edificios de usos colectivos y equipamientos cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla. Así mismo, en todo tipo de edificios, se deberá cumplir lo establecido en el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, para garantizar la accesibilidad en los mismos.

Artículo 110. Áreas de circulación y huecos

1. Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones plurifamiliares o colectivas, tanto en horizontal como en vertical;

comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, portales, ascensores, escaleras, mesetas y rampas.

2. El diseño de las áreas de circulación deberá cumplir lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como en el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación

3. Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al riesgo de caídas establecidas en el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 111. Protección frente al fuego y rayo

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al fuego y rayo establecidas en los DB-SI y DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Capítulo 6 ESTÉTICA.

Artículo 112. Definición

Las condiciones estéticas regulan la adecuación al entorno, la composición y los materiales de la edificación con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de las edificaciones y la máxima calidad de la imagen urbana.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados.

Artículo 113. Aplicación

Las condiciones estéticas son de aplicación en toda actuación de uso del suelo, sujeta a licencia o a declaración responsable.

En todo caso en las edificaciones catalogadas y en las zonas inmediatas o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional, será preceptiva la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de fachadas.

Artículo 114. Protección de las Tipologías tradicionales

1. Las edificaciones proyectadas en el entorno tradicional se deberán adecuar a las características tipológicas de la zona, adaptándose en forma, volumen y materiales a los predominantes.

2. En caso de demolición de edificaciones, se incluirá en el proyecto una memoria descriptiva, planos y fotografías a color de la edificación a demoler, de tal forma que quede constancia de la construcción, y de los elementos o materiales de interés, que deberán ser reutilizados, para así, afianzar el respeto de las nuevas tipologías hacia lo tradicional.

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

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

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

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

7. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento, quien dará conocimiento a su vez al Servicio Territorial de Cultura, y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el citado Catálogo.

Artículo 115. Fachadas

1. La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de cada ámbito correspondiente.

2. Los materiales a utilizar se adecuarán a las tonalidades de los materiales de acabado de las edificaciones del área, dentro de la gama de los materiales tradicionales, en tonos pajizos, terrosos u ocres claros.

3. Los paramentos exteriores de los edificios serán de volumetría sencilla, predominando el muro sobre el vano.

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

5. Las plantas bajas mantendrán una unidad compositiva con el resto de la edificación, no se dejarán nunca sin tratar, incluso aunque se prevea otro uso compatible diferente del residencial de planta primera. Se resolverá con los mismos materiales, o similares, de planta primera.

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

- Aplacados de piedra pulida, o de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial y demás imitaciones de piedra, etc., salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- Las celosías y fábricas de elementos prefabricados de hormigón.

- Los enfoscados de mortero de cemento gris sin pintar.

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

Artículo 116. Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías, cerrajería y barandillas, no tendrán acabados de brillo metálico.

2. Se recomienda no poner aluminio en su color natural, en anodizados en color oro u otros, permitiéndose en otros acabados acordes a los colores tradicionales, siendo preferente el acabado tipo madera o marrones oscuros.

3. Ningún elemento relacionado con la entrada o salida de las parcelas, podrá invadir la vía pública o el espacio libre público. Tanto puertas como ventanas se colocarán a haces interiores de los muros, con apertura de las hojas hacia el interior del solar.

4. Las rejas en huecos y barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto y paralelo a fachada. Se utilizarán modelos de barandilla bien de perfil recto, bien aquellos tradicionales preferentemente de forja y recuperadas.

5. Quedan prohibidos los capialzados vistos desde el exterior. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 117. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas sin antepecho según la disposición tradicional. De forma excepcional y en vivienda aislada, se permite la construcción de cubiertas a cuatro aguas.

2. Las cornisas o aleros de la cubierta en la fachada principal se dispondrán preferiblemente en paralelo a la alineación oficial.

3. Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de cada ámbito correspondiente, siendo preferible la utilización de teja cerámica curva y teja de hormigón en tonos rojizos o tierras.

4. La inclinación de los paños de cubierta será como máximo de 45% (equivalente aproximado a 24º) y como mínimo de 25% (equivalente aproximado a 14º). En los paños de cubierta no podrán producirse saltos de altura. No se permiten cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta.

5. Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón, distarán un mínimo de 1,00 m de su borde inferior o alero, de su borde superior o limatesa y de la medianera o borde lateral del faldón. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,50 m, su proporción será vertical y, en conjunto, no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen. Deberán ubicarse siguiendo los ejes de composición de la fachada.

6. No se permiten cubiertas planas, excepto en edificios dotacionales que requieran este tipo de solución de cubierta por su uso específico.

Artículo 118. Vuelos y remetidos

1. Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas definidas en estas Normas. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

2. Tan solo se permiten, a partir de la primera planta, los balcones y las balconadas con un saliente máximo de cincuenta centímetros (50 cm). Con respecto a la acera, la altura de su borde inferior será de 2,80 m. como mínimo y su vuelo se retranqueará 25 cm como mínimo del bordillo de la misma.

3. Se entiende por Balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada. Y Balconada es el balcón común a varios vanos.

4. La separación de los balcones y balconadas con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm.

5. Los petos serán composiciones ligeras de carpintería o cerrajería, no admitiéndose el uso del ladrillo u otros materiales masivos.

6. La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no sobrepasen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 30 cm., incluido el espacio para el canalón.

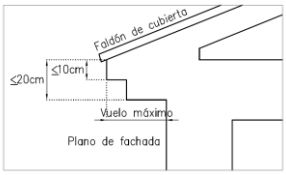


Figura 4: Ejemplo de solución de cornisa.

Artículo 119. Medianerías

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

Artículo 120. Cerramientos de fincas

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

2. Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas, en suelo urbano, se trataran de forma equivalente a las fachadas.

3. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de cada ámbito.

4. Las determinaciones antes reseñadas serán extensibles a aquellos solares aún sin edificar, que deberán ser cerrados mediante tapias o muros de las características antes señaladas.

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

Artículo 121. Escaparates y rótulos publicitarios

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

2. Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener una altura superior a 65 cm. ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

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

4. Cuando el rótulo fuera luminoso, se evitará el deslumbramiento a los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Artículo 122. Arbolado

El arbolado existente en las parcelas y en las vías públicas se considerará protegido, debiendo mantener el mayor número posible de árboles en las parcelas al edificar las construcciones y debiendo reponer aquel que se deteriore o retire en las vías públicas.

Se deberá documentar la existencia y posición del arbolado y su conservación en la solicitud de licencia.

TÍTULO. IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Capítulo 1 DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 123. Objeto y tipos

1. Los siguientes artículos tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el municipio de Muñopedro.

2. Se distinguen los siguientes ámbitos:
   - Vías públicas
   - Servicios Urbanos
   - Espacios libres públicos

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

Artículo 124. Aplicación

El presente Título será de aplicación en todas aquellas actuaciones referentes al planeamiento y la ejecución de obras de urbanización, tanto nuevas, como reformas, reparaciones o mejoras.

Artículo 125. Control

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de los proyectos de urbanización y de las licencias de obra, y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 2 VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 126. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las que se fijen en los correspondientes planos de ordenación.

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Normativas Urbanísticas para cada ámbito.

Artículo 127. Condiciones de las vías públicas

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

2. El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

3. En toda, nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor.

4. En cualquier caso y sin perjuicio de lo establecido para cada ámbito concreto en los documentos de ordenación de las presentes Normas y salvo distinta indicación en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

a) En suelo urbano consolidado: el tamaño de las vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.

b) En suelo urbano no consolidado: 11 m para vías de estructura general y 9 para vías de segundo orden.

c) En suelo urbanizable: 12 m para vías de estructura general, 11 m para vías de segundo orden, y 9 m para vías de tercer orden, a excepción de las zonas industriales donde el mínimo será de 12 m.

En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente, se deberá resolver la embocadura de forma adecuada. Si la sección del viario existente es mayor que los mínimos anteriores, entonces se deberá adoptar la sección del virio existente en toda la longitud del primer tramo continuo.

5. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares.

6. Todas las calles de menos de 6 m de ancho se urbanizarán preferentemente como plataforma única, que permita la coexistencia de tráfico peatonal y rodado al mismo nivel, con prioridad del primero.

7. En general todas las instalaciones urbanas (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.) se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos facilitados al Ayuntamiento al efecto, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros visibles u otros.

8. El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación; así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación por vehículos de los espacios peatonales.

Artículo 128. Vías peatonales y aceras

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

2. Los espacios de paso peatonal libres, presentarán una anchura mínima de 1,50 m, ó de 1,20 m si se define un itinerario accesible paralelo, con ancho mínimo de 1,80 m. En todo caso la altura libre de obstáculos de 2,20 m.

3. Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal, cuando la topografía lo permita, el 6%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la legislación mencionada. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

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

5. La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 1 cm, y en todo caso menor de 2,5 cm.

6. En los vados para entrada y salida de vehículos, no se utilizarán pavimento táctil del tipo utilizado para señalar vados peatonales, y para resolver el encuentro entre calzada y acera se utilizarán bordillos achaflanados.

Artículo 129. Vías de Tráfico rodado

1. La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado. En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín gris u hormigón.

2. Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. Ø (de diámetro) en el extremo de las mismas.

Capítulo 3 SERVICIOS URBANOS.

Artículo 130. Condiciones de los servicios urbanos

1. Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

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

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

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

6. El trazado de los servicios urbanos municipales será tal que todos sus elementos quedarán fuera de las zonas de dominio público de carreteras.

Sección 1 Red de abastecimiento de agua

Artículo 131. Abastecimiento de agua potable

1. Las instalaciones de suministro de agua potable deberán dimensionarse para una demanda mínima de 200 litros / habitante/ día para usos residenciales y 30 m³ por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento.

2. Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas.

3. En todos los planeamientos de desarrollo deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de abastecimiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en los sistemas correspondientes (estación de tratamiento de agua potable -ETAP- y depósito de abastecimiento y regulación) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

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

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

6. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Artículo 132. Red de distribución de agua y red de riego

1. La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso y contador registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

2. Las nuevas canalizaciones de suministro de agua se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

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

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

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

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

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

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

Sección 2 Red de alcantarillado y saneamiento

Artículo 133. Red de alcantarillado

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

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

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

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

5. En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro.

6. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red y con una superficie de recogida no mayor de 600 m^2.

7. Las conducciones serán subterráneas y se situarán a cota inferior que las conducciones de abastecimiento de agua, a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

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

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

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

Artículo 134. Saneamiento

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

2. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización. Así mismo, según el Real Decreto-Ley 4/2007, que ha modificado la Ley de Aguas, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al órgano autonómico o local competente. Y asimismo se advierte que en el caso de aguas residuales de origen industrial, según lo establecido en el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados antes del punto de conexión con la red general.

3. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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

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

Artículo 135. Condiciones particulares

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Sección 3 Red de energía eléctrica y red de alumbrado público

Artículo 136. Distribución de energía

1. El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC.BT.010.

2. Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en suelo rústico. En suelo urbano la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

3. Las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ubicadas en los ámbitos de aplicación de los Planes de Recuperación del águila imperial y de la cigüeña negra, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas eléctricas aéreas de alta tensión existentes, deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Y para la líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatorio la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

4. Las nuevas líneas de transporte y distribución de energía eléctrica en alta tensión y las nuevas subestaciones transformadoras deberán respetar una distancia a las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente, de 0,5 m por cada kilovoltio de tensión, medidos en línea recta desde la proyección del eje de los cables a la superficie, con un mínimo de 5 metros.

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

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

7. En todo caso cualquier afección sobre las líneas eléctricas y sus instalaciones deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

8. En concreto se deberá atender a lo establecido en los artículos 153 y 154 del citado Real Decreto 1955/2000 relativos a servidumbres y variaciones de trazados de líneas eléctricas y el procedimiento para la aprobación por parte de las Administraciones públicas de proyectos o planes que tengan como consecuencia la variación del tendido de la línea.

9. Así como a lo establecido en el artículo 162 del citado Real Decreto 1955/2000, de tal forma que para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Y para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Artículo 137. Alumbrado público y exterior

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

2. Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica.

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

a) Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración pública.

b) Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.

c) En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

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

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

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

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

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

9. Al menos en las zonas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m.

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

Sección 4 Redes de telecomunicaciones

Artículo 138. Componentes principales de la red

1. Red de alimentación, que distribuirá desde la central hasta el punto de interconexión. El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad del operador de telecomunicaciones, con autorización municipal.

2. Red de distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los puntos de interconexión hasta los armarios de distribución.

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

Artículo 139. Consideraciones generales

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones.

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

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

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

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

6. Y en general, para todo aquello relativo al despliegue de redes públicas de comunicaciones, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Capítulo 4 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 140. Condiciones de los espacios libres públicos

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

2. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de vegetación en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10% de la superficie.

3. En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, juegos motrices para mayores, casetas para guardar herramientas de jardinería, quioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16,00 m^2 y pequeñas edificaciones de carácter cultural. Ninguna edificación ni construcción ocupará más de un 10% de la superficie de la parcela, ni sobrepasará una planta de altura ni 3,00 m de altura de cornisa.

4. En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles, debidamente protegidos según la normativa específica, y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

5. Se establecerán franjas de espacios libres en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra estas, y también en las que no sea necesaria la instalación de mobiliario urbano y juegos enunciados.

6. Se limitará la realización de pavimentos al 10% del total de espacio libre considerado y acudiendo en todos los casos al empleo de pavimentos drenantes. Si en los itinerarios peatonales interiores, se utiliza como pavimento la tierra compactada, ésta tendrá una compacidad no inferior 90% del PROCTOR.

7. Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en el núcleo de Muñopedro, se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación de bajo consumo hídrico y mano de obra. Se propiciarán los sistemas de riego que aprovechen las aguas pluviales, u otros sistemas destinados al ahorro de agua.

8. Todos los espacios libres públicos cumplirán lo establecido en la legislación anteriormente citada en materia de accesibilidad y supresión de barreras, y por tanto, deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales en suelo urbano.

9. El mobiliario urbano también deberá cumplir los requisitos establecidos en la legislación relativa a de accesibilidad y supresión de barreras.

10. En aquellos espacios libres públicos no constructivos, así calificados por tratarse de cauces que discurren por suelo urbano, queda expresamente prohibido cualquier tipo de construcción, quedando igualmente exentos de poder ser urbanizados.

TÍTULO. V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Capítulo 1 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 141. Definición

Como ya se ha referido en la Memoria Vinculante, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto en los planos de ordenación, tiene la condición de urbano por reunir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Artículo 142. Derechos y deberes en suelo urbano

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

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

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90% del incremento, o del 95% del incremento, cuando se trate de actuaciones de regeneración o renovación urbana.

b) Si las características de la modificación no hacen posible la cesión de parcelas edificables que puedan destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, dicha cesión se sustituirá por la entrega de su valor en dinero.

2. La condición de solar queda definida en el artículo 60 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

b) Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

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

Artículo 143. Condiciones previas a la edificación

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

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

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

Artículo 144. Complementariedad con los demás títulos

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

Artículo 145. Calificación urbanística

1. Las presentes Normas Urbanísticas establecen la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, de forma conjunta para grupos homogéneos de parcelas, a través de la división en sus ordenanzas particulares.

2. Cada ordenanza representa una calificación diferenciada del suelo y contiene las condiciones particulares en cuanto a los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y de las edificaciones, definidos en función de las tramas, las tipologías edificatorias y las formas de ordenación y gestión, que existen y que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos de las normas. Se establecen las siguientes zonas de Ordenanza en suelo urbano:

- CT: Casco Tradicional
- AC: Áreas de Crecimiento

3. Las ordenanzas de la edificación son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación de suelo urbano.

4. Los sistemas de espacios libres, equipamientos y la red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen, de acuerdo en todo caso con su normativa sectorial.

Artículo 146. Actuaciones aisladas de normalización y urbanización

Las Normas Urbanísticas Municipales han agrupado terrenos en suelo urbano en ámbitos de gestión urbanística denominados Actuaciones aisladas de normalización y urbanización. Esta condición se ha establecido cuando se constata la necesidad de que la configuración física de las parcelas incluidas se adapte a las consideraciones establecidas en el planeamiento urbanístico. Este método favorece la gestión y garantiza el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las actuaciones aisladas de normalización y urbanización, AA-N/U, se han recogido en los planos de ordenación de forma que permiten la ejecución de las determinaciones de las Normas y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos; para ello se incluyen las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

Capítulo 2 ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN CT: CASCO TRADICIONAL

Sección 1 Condiciones del ámbito

Artículo 147. Ámbito y definición

1. La Ordenanza CT: Casco Tradicional, se aplicará en los ámbitos señalados en los planos de ordenación, en los que se debe mantener el carácter urbano tradicional caracterizado, fundamentalmente, por edificaciones alineadas a calle, ubicadas entre medianeras.

Las determinaciones de esta ordenanza respetan las particularidades del núcleo urbano de Muñopedro, en el que se dan las características comunes que definen las edificaciones tradicionales en estas áreas.

Se corresponde con las áreas más antiguas del núcleo urbano de Muñopedro, que conforman el casco tradicional, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen tramos de calles continuas entre ellas.

También se establece un grado “a” (CTa) diferenciado, para aquellas zonas inmediatas al casco tradicional, consideradas como áreas de transición, donde la tipología sigue siendo en general la de edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con la edificación tradicional consolidada, así como en aquellos espacios vacantes donde se prevé una edificación respetuosa con el entorno en el que se encuentra.

2. La tipología edificatoria característica de esta ordenanza es la edificación alineada a vial y entre medianeras.

3. El uso principal de esta zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Sección 2 Condiciones de los usos

Artículo 148. Uso principal

El uso principal de las zonas asignadas a la ordenanza CT: Casco Tradicional, es el residencial en la clase de vivienda unifamiliar.

Artículo 149. Usos compatibles

Se admiten los siguientes usos que deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas.

a) Uso Industrial:
   - Se admiten los establecimientos industriales y almacenes de las categorías 1ª y 2ª descritas en el artículo 24, en planta baja vinculados a la vivienda del propietario, o en edificio exclusivo.
   - Instalaciones agropecuarias para almacenes o garajes de maquinaria, en planta baja o en edificio exclusivo.
   - Corrales domésticos, a excepción de la estabulación de ganado porcino y vacuno.

b) Uso terciario:
   - Oficinas.
   - Salas de reunión para el ocio, en concreto:
     - Locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes), en planta baja o en edificio exclusivo.
     - Salas de reunión (salones, asociaciones culturales, de vecinos, etc.), en planta baja.
     - Salas culturales (salas de exposiciones, bibliotecas, teatros, etc.), en planta baja o en edificio exclusivo.

c) Comercial:
     - Establecimientos individuales, como comercio tradicional, autoservicio, supermercado, etc: siempre en planta baja.
     - Establecimientos colectivos, como mercado municipal.

d) Hospedaje: siempre en edificio exclusivo,
     - Alojamientos hosteleros: hoteles, hostales y pensiones.
     - Apartamentos turísticos.
     - Alojamientos de turismo rural: casas rurales, hoteles rurales y posadas.

e) Dotacional:
   - Vías públicas.
   - Servicios Urbanos.
   - Espacios libres públicos.
   - Equipamientos, en edificios exclusivos o en locales en planta baja:
     - Cultural.
     - Religioso.
     - Sanitario.
     - Asistencial.
     - Deportivo.

- Social-asistencial.
- Administrativo.

f) Transporte y comunicaciones: asociados a viviendas o a alguno de los demás usos compatibles.

Sección 3 Condiciones dimensionales

Artículo 150. Parcela mínima

1. A efectos de edificación, cumplirán con la condición de parcela mínima, las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 59. No obstante, las edificaciones que se proyecten deberán cumplir las exigencias expresadas en estas Normas, respecto a las condiciones mínimas dimensionales, higiénicas y de todo tipo.

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

a) Superficie mínima de parcela: 120,00 m^2

b) Frente mínimo a vial con servicios: 7,00 m2

c) Forma de la parcela: se permita la inclusión de un círculo de 7,00 de diámetro tangente al frente a vial con servicios.

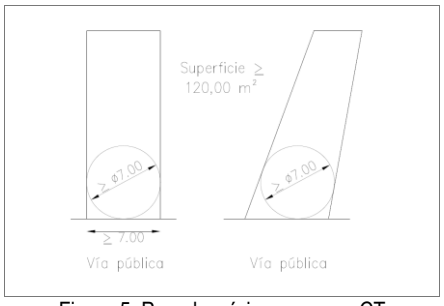


Figura 5: Parcela mínima en zona CT

Artículo 151. Alineaciones y retranqueos

1. Posición respecto a la alineación oficial:

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

1.2. Se pueden contemplar las siguientes excepciones, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m (siendo H la altura de cornisa), salvo distinta indicación en plano de ordenación:

a) Respecto a una de las alineaciones, cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.

b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.

c) En el grado “a”, en actuaciones conjuntas de manzana, o de al menos 4 viviendas, o en una longitud de su alineación superior al 80%.

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

1.4. Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela.

1.5. En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, de forma general ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,10 m y máxima de 2,50 m, o, si lo permite la ordenanza correspondiente, de altura mínima 1,00 m. y máxima 1,20 m, en este caso, coronado por elementos de cerrajería abierta o vegetales hasta una altura máxima de 2,10 m. A excepción de aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos, en las que estas determinaciones no serán de aplicación.

2. Posición respecto a los linderos laterales

2.1. La edificación se adosará a los linderos laterales.

2.2. Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia mínima al mismo, será igual o superior a H/3 y 2 m, (siendo H la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante), en las circunstancias siguientes, salvo distinta indicación en plano de ordenación:

a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.
b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
c) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
d) En el grado “a”, cuando en la parcela colindante exista edificación retranqueada o acreditación de que la habrá.

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

3. Posición respecto al lindero trasero

3.1. El fondo edificable máximo en planta baja será de 20 metros y de 15 metros en plantas superiores a la baja.

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

3.3. Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, salvo distinta indicación en plano de ordenación:

a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 20 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin abrir huecos sobre el colindante y sin perjuicio de las servidumbres de luces existentes.
c) Edificaciones auxiliares en planta baja con las condiciones que se especifican para ellas.

4. Medianeras:

4.1. No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, visibles desde la vía pública, ya sea sobre lindero lateral o trasero, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista

edificación contigua, se procederá a revestirlas con materiales y calidad análogos a los de fachada.

4.2. La medida enunciada es extensible a todos los paramentos visibles desde el espacio público.

Artículo 152. Ocupación

1. En parcelas de hasta 120,00 m^2, la ocupación máxima será de 100%, y en las parcelas de superficie mayor de 120,00 m^2, los primeros 120,00 m^2, el 100%, a partir de ahí el 80%.

2. Además, en todo caso, la ocupación vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a 20 m.

3. En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachadas interiores, cumplirá lo especificado en el artículo 90 para los patios.

4. Los accesos a plantas bajo rasante podrán ubicarse en áreas de retranqueo, y siempre en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

5. En todo caso se deberán resolver adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas interiores de la edificación.

6. En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas dé como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 20 m, en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

7. En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la alineación u otro recurso que garantice tal continuidad. En estos casos de excepcionalidad, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m^2.

8. Dentro del cómputo total de ocupación se contemplan las edificaciones auxiliares destinadas a usos agrícolas compatibles con vivienda, que se podrán adosar a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 40 m^2. No darán continuidad al uso de planta baja, situándose de forma discontinua con la edificación principal y su acceso se realizará desde el patio o por medio de un zaguán. Deberán cumplir los condicionantes estéticos generales.

Artículo 153. Edificabilidad

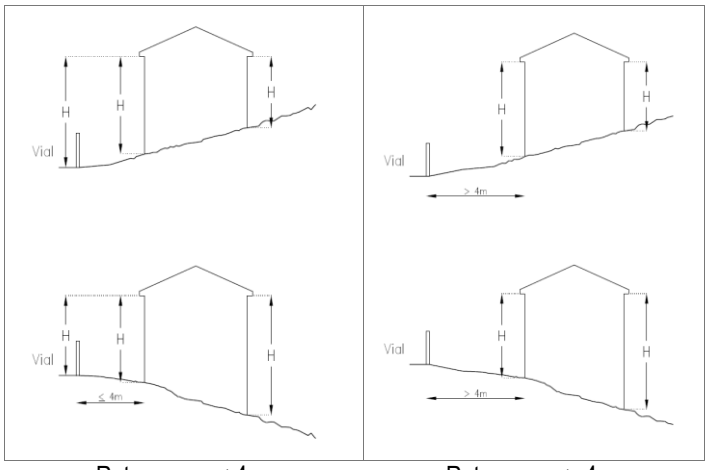
1. La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, sin sobrepasar, el índice de edificabilidad máxima, que en parcelas de superficie hasta 100,00 m^2 será de 2,00 m^2 construidos, por m^2 de suelo (2,00 m^2/m^2), y en parcelas mayores de 100,00 m^2 será de 1,60 m^2 por m^2 de suelo (1,60 m^2/m^2).

2. No obstante, en las parcelas existentes que por aplicación de los índices anteriores no pudieran llegar a construir 125,00 m^2, podrán llegar a este valor máximo construible, siempre dentro del volumen capaz definido en el punto 1.

Artículo 154. Alturas

1. Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el artículo 80 y medida según se detalla en los artículos 81 y 82., debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

2. La altura de cornisa se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera o desde el terreno si la edificación se sitúa retranqueada una distancia hasta a 4 m. Si el retranqueo es superior a 4 m., la altura de cornisa se medirá sólo desde la rasante del terreno.



Retranqueo ≤ 4 m Retranqueo > 4 m

3. Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

4. En edificación situada sobre la alineación oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el artículo 81, podrá ser de 7,00 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

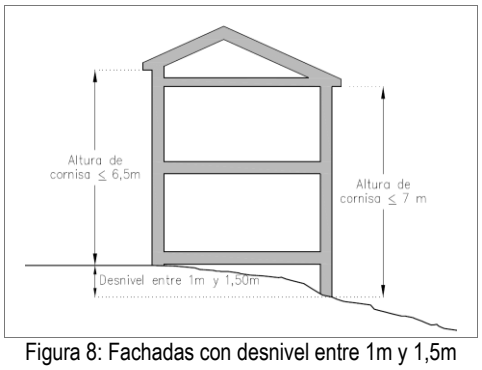


Figura 8: Fachadas con desnivel entre 1m y 1,5m

5. En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,00 m

6. El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido, de los faldones, establecido en las condiciones estéticas del artículo 117.

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

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

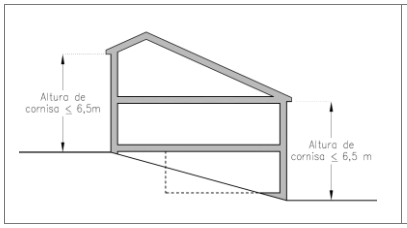


Figura 9: Dos plantas con desnivel:

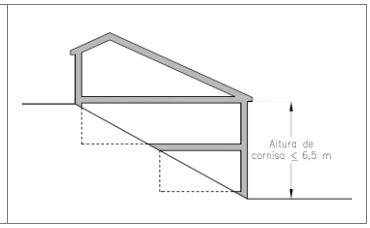


Figura 10: Dos plantas con desnivel:

9. La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de estas Normas Urbanísticas.

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

a) En las obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes, cuando ya sobrepasen los límites fijados y siempre que dichas obras conduzcan a la puesta en valor y potenciación de las características de la arquitectura popular.

b) Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.

Sección 4 Condiciones higiénicas y estéticas

Artículo 155. Condiciones higiénicas

Se observará lo establecido en el Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 156. Condiciones estéticas

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 6 del Título III de estas Normas Urbanísticas.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para las áreas definidas en esta ordenanza:

- Protección de la tipología tradicional: Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

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

- Fachadas: Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, teniendo en cuenta las prohibiciones del artículo 115, son: fábricas combinadas de ladrillo de tejar y revoco al modo de las edificaciones tradicionales, así como enfoscados pintados, moteros coloreados y revocos, todos ellos, en los tonos de colores ocres o terrosos de las edificaciones tradicionales, y las fábricas de ladrillo pajizo, ocre o rojizo. En la rehabilitación de fachadas se podrán mantener los acabados y colores previos.

  El plano de fachada deberá formalizarse de forma continua, quedando prohibidos los vuelos y los remetidos del plano de fachada, a excepción de lo contemplado para el grado "a" de esta ordenanza.

  No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 40 m. Para este caso, se recomienda el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- Cubierta: La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 151 o con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones del artículo 152.

  Al margen de la prescripción anterior, se permite la realización de faldones de menores dimensiones en los hastiales de la edificación, según tipologías tradicionales, que únicamente podrán presentar una longitud igual o inferior a 1/3 de los faldones colindantes.

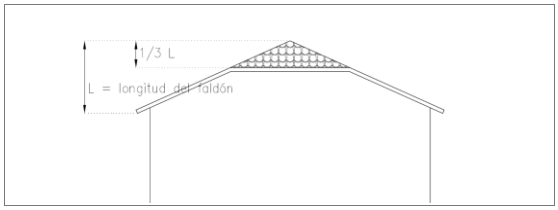


Figura 11: Cubierta tradicional

La pendiente estará comprendida entre 19º y 24º, con las limitaciones expresadas en el artículo 117.

No se permitirán:

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

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de colores rojizos o tierras, similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En las zonas consolidadas por cubiertas tradicionales, su colocación será "a canal" o "a la segoviana", según esas mismas tipologías. También se permite la utilización de teja de hormigón de características semejantes a la tradicional cerámica curva.

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

Solo se permitirá la ubicación en cubierta de las placas de captación de energía solar, de acumulación o fotovoltaicas, cuando se justifique que no son visibles desde el exterior, o la imposibilidad de otra ubicación alternativa en espacios libres de parcela, no visibles desde la vía pública.

- Huecos de fachada: Los huecos quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno. En las fachadas a espacio público, así como en obras permitidas en edificaciones existentes, los nuevos huecos deberán tender a la proporción vertical, con predominio en el conjunto del macizo sobre el hueco.

  El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3,00 m. a excepción de los accesos tradicionales a parcelas o portalones, para los que este punto no será de aplicación.

- Carpinterías y cerrajerías: Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 116, serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

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

- Balcones: Se admite la formación de balcones. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

  El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 118.

  El ancho del balcón o balconada, se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado.

  Quedan prohibidos los remetidos.

- Cornisas y aleros: Se deberá atender a las determinaciones del artículo 118, siendo el vuelo máximo para cornisas y aleros de 35 cm.

  Se realizarán según alguna de las maneras tradicionales, es decir, como vuelo de las últimas hiladas de teja o con hiladas de ladrillo, y en menor medida de piedra o madera. Quedan prohibidos elementos metálicos discordantes o de fibrocemento.

- Cerramientos de parcela: En aquellas zonas en las que la edificación no se sitúe sobre la alineación, se deberá proceder al cierre de la parcela con tapia opaca, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación, que tendrá entre 2,10 y 2,50 metros de altura total, o bien, en las parcelas de grado “a” señaladas en el plano de ordenación, de altura mínima 1,00 m. y máxima 1,20 m coronado por elementos de cerrajería abierta o vegetales hasta una altura máxima de 2,10 m. Cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados, tal y como se determina en el artículo 151.

- Arbolado: Se considerará protegido el arbolado existente en las parcelas, debiendo ser respetado en el diseño y ubicación de la edificación.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con informes favorables de la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente y de la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Capítulo 3 ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN AC: AMPLIACIÓN DEL CASCO.

Sección 1 Condiciones del ámbito

Artículo 157. Ámbito y definición

1. La Ordenanza AC: Ampliación del Casco, se aplicará en los ámbitos señalados en los planos de ordenación, los cuales conforman una trama urbana complementaria a la tradicional, de menor densidad edificatoria.

Las determinaciones de esta ordenanza respetan las particularidades de las edificaciones características en estas áreas.

La ordenanza AC: Ampliación del Casco, corresponde a las áreas de crecimiento donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los actuales bordes de los núcleos urbanos.

2. La tipología edificatoria característica de esta ordenanza va desde la edificación aislada a la adosada a uno o a dos de sus linderos. La elección, por parte del promotor, de la tipología edificatoria, entre edificación aislada, pareada o adosada, marcará los parámetros dimensionales de la edificación en la parcela.

3. El uso principal de esta zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Sección 2 Condiciones de los usos

Artículo 158. Uso principal

El uso principal de las zonas asignadas a la ordenanza AC: Ampliación del Casco, es el residencial en la clase de vivienda unifamiliar.

Artículo 159. Usos compatibles

Será de aplicación lo establecido en el artículo 149 de estas Normas Urbanísticas, relativo a usos compatibles en Suelo Urbano.

Sección 3 Condiciones dimensionales

Artículo 160. Parcela mínima

1. A efectos de edificación, cumplirán con la condición de parcela mínima, las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 59. No obstante, las edificaciones que se proyecten deberán cumplir las exigencias expresadas en estas Normas, respecto a las condiciones mínimas dimensionales, higiénicas y de todo tipo, así como las condiciones del presente capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

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

a) Superficie mínima de parcela:

Edificación aislada: 300,00 m2

Edificación pareada: 250,00 m2

Edificación adosada: 200,00 m2

b) Frente mínimo a vial con servicios:

Edificación aislada: ..... 14,00 m

Edificación pareada: ..... 10,00 m

Edificación adosada: ..... 8,00 m

c) Forma de la parcela: se permita la inclusión de un círculo tangente al frente a vial con servicios, de diámetro:

Edificación aislada: ..... Ø 14,00 m

Edificación pareada: ..... Ø 10,00 m

Edificación adosada: ..... Ø 8,00 m

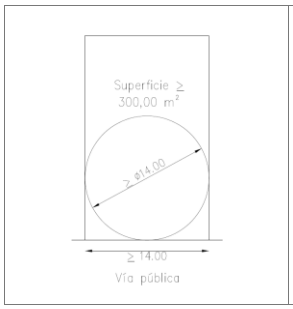


Figura 12: Edificación aislada

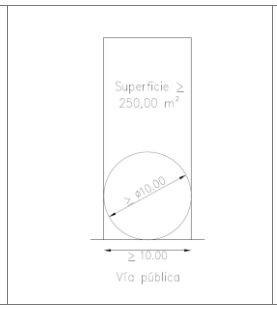


Figura 13: Edificación pareada

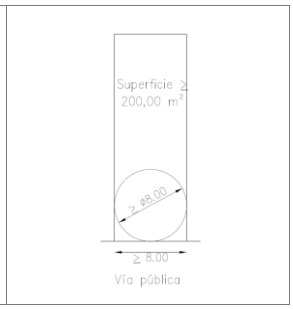


Figura 14: Edificación adosada

Artículo 161. Alineaciones y retranqueos

1. Posición respecto a la alineación oficial:

   1.1. La alineación oficial es la señalada sobre los planos de ordenación.

   1.2. La posición de la edificación respecto de la alineación oficial será:

   Edificación aislada: La edificación se retirará de la alineación oficial una distancia igual o superior a 3,00 m.

   Edificación pareada: La edificación se retirará de la alineación oficial una distancia igual o superior a 3,00 m.

   Edificación adosada: La edificación se dispondrá alineada según lo especificado en el artículo 151 para la Ordenanza CT en su grado "a"

   1.3. La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado hasta una altura de 2,10 m, por elementos de cerrajería y vegetales. En el caso de Edificación adosada se podrá optar por el cierre de parcela establecido en la Ordenanza anterior.

2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero:

   2.1. Según la tipología elegida se deberán respetar los siguientes retranqueos:

Edificación aislada: La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.

Edificación pareada: La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m, a excepción del lindero lateral en el que la edificación se adosa a la colindante, no siendo necesario un proyecto conjunto de ambas edificaciones.

Edificación adosada: se atenderá, en cuanto a retranqueos a linderos laterales y trasero y fondo edificable, a lo dispuesto en el artículo 151 para la Ordenanza CT en su grado "a".

2.2. Los linderos no ocupados por edificación, colindantes con otras parcelas, se deberán marcar con tapia opaca que tendrá 2,10 metros de altura total, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación, según las condiciones generales sobre acabados determinadas en el artículo 151.

3. Medianeras:

3.1. Si existiera una edificación en la parcela contigua adosada al lindero lateral, que ofreciera una medianera al descubierto se podrá proceder adosando a la misma la nueva edificación u otra construcción auxiliar o bien revistiéndola con tratamiento de fachada, de forma que sea corregido el potencial impacto visual negativo.

3.2. No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, visibles desde la vía pública, ya sea sobre lindero lateral o trasero, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá a revestirlas con materiales y calidad análogos a los de fachada. Esta medida enunciada es extensible a todos los paramentos visibles desde el espacio público.

Artículo 162. Ocupación

1. El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes, y la superficie ocupada sobre y bajo rasante será menor a 400 m^2 por parcela sin sobrepasar los porcentajes especificados para cada tipología en los siguientes valores:

Edificación aislada: 40%

Edificación pareada: 40%

Edificación adosada: 80%

2. Dentro del cómputo total de ocupación se contemplan las edificaciones o instalaciones auxiliares en la parcela, (casetas, para material de jardinería, leñeras, invernaderos, cobertizos, pérgolas, barbacoas, cenadores, etc.) cuya superficie no será superior a 15 m² ni al 40% de la superficie libre de parcela. Dichas edificaciones o instalaciones auxiliares tendrán una altura máxima de 2,50 m y podrán adosarse a los linderos laterales o trasero.

Artículo 163. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, sin sobrepasar, el índice de edificabilidad máxima especificado para cada tipología, en los siguientes valores:

Edificación aislada: ..... 0,60 m^2 construido por m^2 de suelo (0,60 m^2/m^2)

Edificación pareada: ..... 0,60 m^2 construido por m^2 de suelo (0,60 m^2/m^2)

Edificación adosada: ....1,60 m^2 construido por m^2 de suelo (1,60 m^2/m^2)

Artículo 164. Alturas

1. Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el artículo 80 y medida según se detalla en los artículos 81 y 82., debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

2. En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,00 m medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

3. Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la alineación oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera en contacto con la natural del terreno. Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la alineación oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

Sección 4 Condiciones higiénicas y estéticas

Artículo 165. Condiciones higiénicas

Se observará lo establecido en el Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 166. Condiciones estéticas

Será de aplicación lo establecido para el ámbito de la ordenanza CT: Casco Tradicional, en el artículo 156, con las siguientes precisiones:

a) Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.

b) Además de la teja árabe, se permite el uso de la teja cerámica mixta y de la teja de hormigón, en tonos de colores rojizos o tierras similares a las de las viviendas tradicionales, y en ningún caso colores grises o negros, ni teja plana. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes en las zonas consolidadas.

c) Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

d) La edificación aislada y la edificación pareada, no podrán tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 40 m.

e) La longitud máxima de toda la fachada en hilera será de 40 m.

f) La alineación exterior se marcará con cerramiento que cumplirá lo establecido en el artículo 161.

g) Se deberán preservar y conservar los cerramientos tradicionales de las parcelas existentes, así como la vegetación a ellos asociada. Por tanto, sólo se permitirá su demolición en el caso de ampliación de viales y modificaciones de alineación, debiendo reconstruirse en su nueva posición, según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material. El arbolado se mantendrá, quedando, en estos casos, en áreas peatonales de la vía pública.

TÍTULO. VI. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Capítulo 1 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 167. Definición

Según el artículo 15 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), tienen la condición de suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales, los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Artículo 168. Categorías de Regulación

1. Se establecen 8 categorías para la regulación del suelo rústico, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

- SRC: Suelo Rústico Común.
- SREU: Suelo Rústico de Entorno Urbano.
- SRPI: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- SRPC: Suelo Rústico con Protección Cultural.
- SRPN: Suelo Rústico con Protección Natural, que incluye dos subcategorías:
  - SRPN-I.
  - SRPN-II.
- SRPE: Suelo Rústico con Protección Especial.
- SRAI: Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.
- SRAT: Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

Además de las categorías establecidas, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente y las contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

2. Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de esta normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, según dichas circunstancias particulares, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria, en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, deberá prevalecer lo establecido para la protección de los valores naturales y culturales, y en todo caso el que otorgue mayor protección.

3. Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Artículo 169. Derechos en suelo rústico

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquier uso no constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales y que no altere la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse, por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, como usos excepcionales, con sus construcciones asociadas, los relacionados a continuación, siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo rústico, y atendiendo en todo caso al interés público, a su conformidad con la naturaleza rústicas de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y piscícolas.

b) Actividades extractivas, 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 y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:
   1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
   2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía eléctrica.
   3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
   4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
   5º. La recogida y tratamiento de residuos.
   6º. Las telecomunicaciones.
   7º. Las instalaciones de regadío.
   8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como

las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos excepcionales citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, 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 excepcionales citados en este artículo.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, 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 en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

   4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Artículo 170. Deberes en suelo rústico

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno.

2. El suelo rústico está sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada nivel de regulación en función de su naturaleza y destino, en los capítulos de este Título.

Artículo 171. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. Se considera como parcelación urbanística a la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos, 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 y otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A tal efecto:

a) En ningún caso pueden realizarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.

b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo (UMC).

c) En los casos excepcionales en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la UMC, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

3. La UMC vigente para Muñopedro se estipula según el Decreto 76/1984 de 16 de agosto por la que se fija la Unidad Mínima de Cultivo para cada uno de los términos municipales de la Comunidad de Catilla y León, en 6 hectáreas (60.000 m^2) para secano y 2 hectáreas (20.000 m^2) para regadío.

Artículo 172. Núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población 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 prohíbe expresamente la formación de nuevos núcleos de población.

2. Además del cumplimiento de las determinaciones referidas en este Título, se establecen las siguientes condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población:

a) No se permite la agrupación de más de dos viviendas inscritas en un círculo con centro en la vivienda y 250 m de radio.

b) No se permite la construcción de nuevas viviendas a menos de 250 m del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

3. Las únicas viviendas que se podrán autorizar, deberán resultar necesarias para el funcionamiento del uso principal de la finca, así como cumplir las determinaciones de este Título.

4. A efectos de estas Normas se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en suelo Rústico, de la que resulten parcelas menores a la UMC con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 173. Prohibición de obras de urbanización

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial en los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

Capítulo 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 174. Definición de Usos

1. Los usos excepcionales citados en el artículo 169 se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos: aquellos compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística. En este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: aquellos que son incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

Artículo 175. Condiciones generales de los usos excepcionales

1. Para que los usos excepcionales en suelo rústico puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en estas Normas Urbanísticas, los promotores de los mismos deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo se señalen para cada categoría, para garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas de dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver los servicios que precise de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente.

2. Los usos excepcionales en suelo rústico deberán atender a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en concreto aquellos planes o proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000.

Artículo 176. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico

1. A efectos de estas Normas se consideran instalaciones existentes en suelo rústico todas las edificaciones así reconocidas en los Planos de Ordenación.

2. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, este podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los

permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

3. Las instalaciones existentes, que se consideren disconformes con el planeamiento, por localizarse sobre suelo rústico protegido conforme a la nueva ordenación propuesta, no podrán ser objeto de ampliación del volumen edificable existente, pero podrán realizar las obras necesarias para su mantenimiento.

4. Las edificaciones tradicionales, señaladas en el artículo 33. a) y b) del RUCyL, no se consideran fuera de ordenación y será admisible su rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas a cualquier uso permitido o autorizable, siempre que no se desvirtúen sus valores característicos y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico.

Capítulo 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 177. Condiciones generales de la edificación

1. Además de las condiciones generales de la edificación, se definen para el suelo rústico, cuatro tipos de condiciones específicas: protección mínima de las vías públicas y cauces públicos y retranqueos; estéticas de integración paisajística; de volumen y superficie; e higiénicas de infraestructuras básicas.

2. El objeto de la protección de las vías públicas y cauces públicos y del establecimiento de retranqueos es garantizar, junto con el resto de medidas de este artículo, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las edificaciones.

3. El objeto de la fijación de condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es la de garantizar la adecuación al entorno de las edificaciones que se instalen en suelo rústico, mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas en base a los acabados tradicionales.

4. El objeto de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela para que pueda ser edificable, la superficie máxima construida y las alturas máximas.

5. El objeto de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos en suelo rústico.

Artículo 178. Protección mínima de las vías públicas, masas de agua, zonas forestales y retranqueos

1. Sin perjuicio de las mayores limitaciones de la legislación sectorial, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, deberán situarse a una distancia mínima de 3 metros desde el límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, y, cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de 5 metros desde el eje de las citadas vías.

2. Asimismo no se permitirá que se sitúen a menos de 25 metros del eje de los cauces públicos ni a 50 metros de los humedales existentes, entendiendo por cauce toda corriente de agua procedente de la escorrentía superficial, tales como ríos, arroyos, colectores o caces. Sin perjuicio de las limitaciones impuestas en la legislación de aguas.

3. En zonas forestales se deberá mantener una franja de 25 metros de anchura que separe las edificaciones o las zonas edificadas de las zonas forestales, que estará libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, y se deberá mantener asimismo un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la citada franja. Esta medida también debe observarse para las naves industriales de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 2267/2004.

4. En suelo rústico se establece de forma general un retranqueo mínimo de las edificaciones a todos los linderos de la parcela de 6 metros, salvo el determinado para alguna categoría específica.

Artículo 179. Acondicionamiento de caminos

1. Para todos los caminos en suelo rústico, que por su importancia lo requieran, se propone, en el caso de que no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y al tiempo favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas suficientemente para tolerar las cargas previstas de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias implantadas en suelo rústico y, asimismo, se favorezca la impermeabilidad del firme.

2. Dichos caminos deberán ser señalizados a lo largo de su itinerario, con la frecuencia necesaria de señales para favorecer el fácil seguimiento de rutas, con información de interés de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica y ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas de bajas necesidades hídricas, situadas de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano a lo largo del recorrido.

4. No se permite la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o por motivos de concentración parcelaria, debiendo consolidar los existentes sin pavimentarlos.

Artículo 180. Condiciones estéticas y de integración paisajística

1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto para cada categoría, se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas y en especial a este artículo.

2. La edificación deberá estar aislada en todos sus costados, cumpliendo los retranqueos mínimos en suelo rústico y los que se fijen para cada categoría.

3. En la totalidad de las edificaciones en suelo rústico y en concreto en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter general en todo el municipio, señalando especialmente que los materiales de acabado de cubiertas deberán ser siempre de color rojizo. En cuanto al diseño de naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica, de tipo iglú.

4. Deber de adaptación al entorno. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tendrán que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con las edificaciones tradicionales, en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición de materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se

observará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen de conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

5. Movimientos de tierras y desmontes. Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierras, como desmontes o terraplenes con altura superior a 5 m, deberá tramitarse con el procedimiento establecido para la obtención de autorización de usos excepcionales. En el caso de que estas intervenciones se lleven a efecto, con el fin de evitar el riesgo de caídas y el impacto visual, se prohíben los taludes verticales, siendo preceptivo perfilar estos taludes con pendientes suaves de inclinación máxima del 35%.

6. Regulación de los cierres de parcela. En suelo rústico todos los cierres serán transparentes a base de vallados metálicos o vegetales, con zócalo opaco opcional de una altura máxima de 80 cm, permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la zona tales como pequeños muretes a base de mampostería en seco. Los cierres de parcela se situarán a más de 3 metros del límite exterior de las vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 5 metros de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable; en todo caso, los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de tal forma que no impidan la circulación de fauna silvestre no cinegética. En ningún caso se podrán incorporar materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

7. Obligación a arbolar. Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, independientemente de su destino. Se dispondrán, al menos 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación de una superficie construida menor de 100 m^2, y 1 unidad más por cada 20 m^2 más construidos o fracción. Asimismo con el fin de corregir el impacto visual de las nuevas edificaciones en suelo rústico, además de lo establecido, se deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, a razón de un ejemplar por cada 15 metros de perímetro de la misma. En todos los caso deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término.

8. Mantenimiento de la cubierta forestal. Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas, debiendo ubicar las construcciones e instalaciones sobre el área clareada ya existente en el momento de solicitar la preceptiva licencia urbanística. Cuando se produzca destrucción de masa forestal está será mínima, debiendo repoblar las especies destruidas en número equivalente con especies autóctonas.

Artículo 181. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario, ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, y debiendo resolver asimismo las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

2. Deberán garantizarse documentalmente las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destinen las obras que se autoricen y que resulten admisibles para el ciclo del agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo las autorizaciones correspondientes, tanto para las captaciones como para los vertidos.

3. Se prohíbe expresamente el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo. En concreto, todas las

explotaciones ganaderas estarán sujetas al cumplimiento de las medidas establecidas en el artículo 10 de la Orden MAM 2348/2009 de 30 de diciembre.

Capítulo 4 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Sección 1 Suelo Rústico Común

Artículo 182. Ámbito y definición

La Categoría de Suelo Rústico Común está integrada por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.

Está constituido por los terrenos con usos y ocupaciones extensivas de productividad básica agraria, que resultan mayoritarios en el término municipal de Muñopedro.

Artículo 183. Régimen de usos en suelo rústico común

1. El uso de los terrenos clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacio abierto y no urbanizado, en cumplimiento del punto 1 del artículo 169.

2. En suelo rústico común los usos excepcionales y construcciones asociadas, según lo establecido en el punto 2 del artículo 169, responden al siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

   1º. Los citados en la letra a) del punto 2 del artículo 169.

   2º. Los citados en la letra c) del punto 2 del artículo 169, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

b) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística:

   1º. Los citados en las letras b), d), e), f) y g) del punto 2 del artículo 169.

   2º. Los citados en la letra c) del punto 2 del artículo 169, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

c) Están prohibidos todos los no citados en el artículo 169.

Artículo 184. Parcela mínima afecta a la edificación

1. La superficie mínima de la parcela afecta a la edificación, en el suelo clasificado como suelo rústico común, será la existente, para las construcciones vinculadas al uso agrario, de hasta 30 m^2 de superficie construida, de una planta y 3,50 m de altura de cornisa.

2. Para las construcciones vinculadas al uso agrario, de más de; 30 m^2, una planta y 3,50 m de altura de cornisa, y para las de uso dotacional, la superficie mínima de parcela se fija en 20.000 m^2.

3. Para el resto de los usos autorizables, la parcela mínima se fija en 40.000 m^2.

4. Para las instalaciones correspondientes a obras públicas e infraestructuras no se establece parcela mínima.

Artículo 185. Ocupación de parcela

La superficie máxima de ocupación de la parcela se establece en el 20%, salvo para los usos vinculados a obras públicas o infraestructuras, en los que no se establece porcentaje máximo de ocupación.

Artículo 186. Superficie máxima construida por parcela

1. La superficie máxima construida es de 2.000 m^2 por parcela, cuando la superficie de la parcela no llegue a los 100.000 m^2.

2. En parcelas entre los 100.000 m^2 (10 ha) y los 400.000 m^2 (40 ha), la superficie máxima construida será 4.000 m^2 por parcela.

3. En parcelas mayores de 400.000 m^2 (40 ha), la superficie máxima construida será 8.000 m^2 por parcela.

4. Excepcionalmente la superficie máxima construida por parcela podrá ser superada, incorporando a la solicitud de licencia, una memoria justificativa de la necesidad de superar la superficie máxima construida, que deberá evaluar la repercusión de los vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones a realizar.

5. Para los usos vinculados a obras públicas o infraestructuras no se establece superficie máxima construida.

Artículo 187. Altura máxima

1. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes, es de 7,00 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

2. Excepcionalmente, y solo para construcciones de tipo nave o instalaciones singulares (chimeneas, silos, secaderos, etc.) podrán sobrepasarse las limitaciones de altura y pendiente definidas en el punto anterior, siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas y acreditadas.

3. El resto de edificaciones vinculadas a usos permitidos o autorizables tendrán una altura máxima de 3,50 m a cornisa.

Artículo 188. Condiciones estéticas específicas

Además de las condiciones estéticas establecidas con carácter general en todo el municipio, y las establecidas para suelo rústico en el artículo 180, en los terrenos incluidos en la categoría de suelo rústico común, para pabellones agrícolas y construcciones similares tipo nave de uso ganadero o industrial podrán admitirse materiales de acabado de cubiertas distintos a las tejas tradicionales de la zona, siempre que éstos sean de color rojizo y, asimismo, para paramentos verticales se podrá admitir el empleo de materiales ligeros y de fábricas de bloques de hormigón, ambos en tonos similares a los acabados tradicionales, en tonos terrosos, pajizos u ocres claros, y nunca grises sin tratar.

Sección 2 Suelo Rústico de Entorno Urbano

Artículo 189. Ámbito y definición

La Categoría de Suelo Rústico de Entorno Urbano está integrada por los terrenos contiguos al suelo urbano que se considera necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro.

Artículo 190. Régimen de usos en suelo rústico de entorno urbano

1. El uso de los terrenos clasificados como suelo rústico de entorno urbano está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacio abierto y no urbanizado, en cumplimiento del punto 1 del artículo 169.

2. En suelo rústico de entorno urbano los usos excepcionales y construcciones asociadas, según lo establecido en el punto 2 del artículo 169, responden al siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos: Los citados en la letra c) del punto 2 del artículo 169, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

b) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística:

   1º. Los citados en las letras a), d), f) y g) del punto 2 del artículo 169.

   2º. Los citados en la letra c) del punto 2 del artículo 169, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

c) Están prohibidos:

   1º. Los citados en las letras b) y e) del punto 2 del artículo 169.

   2º. Todos los no citados en el artículo 169.

Artículo 191. Parcela mínima afecta a la edificación

1. La superficie mínima de la parcela en el suelo clasificado como suelo rústico de entorno urbano, será la existente, para la realización de construcciones vinculadas al uso agrario, de hasta 30 m^2 de superficie construida, de una planta y 3,50 m de altura de cornisa.

2. Para las construcciones vinculadas al uso agrario, de más de; 30 m^2, una planta y 3,50 m de altura de cornisa y para las de uso dotacional, la superficie mínima de parcela se fija en 20.000 m^2.

3. Para el resto de los usos autorizables, la parcela mínima se fija en 40.000 m^2.

4. Para las instalaciones correspondientes a obras públicas e infraestructuras no se establece parcela mínima.

Artículo 192. Ocupación de parcela

La superficie máxima de ocupación de la parcela se establece en el 20%, salvo para los usos vinculados a obras públicas o infraestructuras, en los que no se establece porcentaje máximo de ocupación.

Artículo 193. Superficie máxima construida por parcela

Se establece una superficie máxima construida de 2.000 m^2 por parcela, para todas las construcciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización.

Artículo 194. Altura máxima

1. La altura máxima de edificación para naves agrarias es de 7,00 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

2. Excepcionalmente, y solo para construcciones de tipo nave o instalaciones singulares (chimeneas, silos, secaderos, etc.) podrán sobrepasarse las limitaciones de altura y pendiente definidas en el punto anterior, siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas y acreditadas.

3. El resto de edificaciones vinculadas a usos permitidos o autorizables tendrán una altura máxima de 3,50 m a cornisa.

Artículo 195. Condiciones estéticas específicas

1. Además de las condiciones estéticas establecidas con carácter general en todo el municipio, y las establecidas para suelo rústico en el artículo 180, en los terrenos incluidos en la categoría de suelo rústico de entorno urbano, para pabellones agrícolas y construcciones similares tipo nave de uso ganadero o industrial podrán admitirse materiales de acabado de cubiertas distintos a las tejas tradicionales de la zona, siempre que éstos sean de color rojizo, y asimismo, para paramentos verticales, se podrá admitir el empleo de materiales ligeros y de fábricas de bloques de hormigón, ambos en tonos similares a los acabados tradicionales, en tonos terrosos, pajizos u ocres claros, y nunca grises sin tratar.

Sección 3 Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

Artículo 196. Ámbito y definición

La Categoría de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras está integrada por los ámbitos señalados en los planos de ordenación, correspondientes a terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas, no susceptibles de urbanización, de afección, defensa, protección, servidumbre, previstas en el planeamiento sectorial y en estas Normas.

Están incluidos en esta categoría las carreteras y sus zonas de defensa, los depósitos de agua para abastecimiento público, las estaciones depuradoras de aguas residuales, y las zonas de servidumbre definidas en la correspondiente legislación en materia energética y de telecomunicaciones.

Artículo 197. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y

transporte de energía, de señal de telecomunicaciones y para la futura implantación de las previstas y proyectadas.

2. En estos terrenos debe aplicarse el régimen establecido en la legislación sectorial correspondiente.

3. En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Están permitidos: Los citados en la letra c) del punto 2 del artículo 169, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

b) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: Los citados en la letra c) del punto 2 del artículo 169, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

c) Están prohibidos:

   1º. El resto de usos citados en el punto 2 del artículo 196.

   2º. Todos los no citados en el artículo 169.

Artículo 198. Determinaciones relativas a carreteras

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, en el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y R.D. 114/2001, de 9 de febrero, que modifica el anterior, en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León, y en el R.D. 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

2. Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, delimitadas por las llamadas Líneas Límite de Edificación, situadas a 50 m en autopistas y autovías, a 25 m en carreteras convencionales y carreteras multicarril y a 18 m en el resto de las carreteras, medidas horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, entendiéndose como arista exterior al borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos. Entre las citadas líneas límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

3. Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas definidas en la Ley 37/2015 de Carreteras y en la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, denominadas como de dominio público, de servidumbre, de afección de carreteras o en la franja definida por las líneas límite de edificación, requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento o de la Diputación Provincial en función de la titularidad estatal, autonómica o provincial respectivamente. Según lo anterior todas las edificaciones situadas en el interior delimitado por la línea límite de la edificación se consideran fuera de norma.

4. Especificar la obligatoriedad de la solicitud de autorización del Ministerio de Fomento para la realización de cualquier tipo de obra para servicios públicos o privados (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) que afecten a carreteras estatales.

5. Se excluirán de futuras Unidades de Actuación las parcelas de titularidad estatal, debiendo ser clasificadas como Afección Viaria, incluida toda la zona expropiada de la carreteras N-VI, con una anchura por cada margen de 15 m medidos desde el eje de la carretera, salvo en lugares puntuales. Cualquier posible desarrollo urbanístico posterior a la aprobación de las Normas se someterá a informe sectorial del Ministerio de Fomento.

6. Tanto la apertura de nuevos accesos a las carreteras estatales como la modificación de los existentes deberá someterse a la Normativa Técnica de la Dirección General de Carreteras (Orden Ministerial de 16/12/1997, BOE de 24/01/1998) y deberá ser objeto de autorización expresa del Ministerio de Fomento, el cual se reserva la competencia para reordenar aquellos a través de vías de servicio.

7. Cualquier tipo de actuación urbanística que pudiera suponer afecciones (aumento de caudal, trazado, etc.) sobre la actual red de drenaje de las carreteras estatales deberá contar con autorización expresa del Ministerio de Fomento, debiendo costear el promotor en su totalidad las obras, en el caso de que estas finalmente fueran autorizadas, y ello aunque la actuación se situase fuera de las zonas de afección de carreteras.

8. Fuera de los tramos urbanos, es decir el suelo urbano consolidado, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde las zonas de dominio público de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulen por la misma. Esta prohibición se mantendrá en cualquier tipo de suelo que con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas tuviera una clasificación urbanística diferente a la urbana.

9. En aquellas zonas en las que se superen los umbrales sonoros recomendados en la Ley 37/2002 de 17 de noviembre del Ruido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, al objeto de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles. En caso de precisarse la adopción de medidas correctoras o paliativas, deberán ser afrontadas por el promotor que pretenda una implantación posterior a la existencia de la infraestructura o vial, y en ningún caso por el Ministerio de Fomento.

Artículo 199. Determinaciones relativas a instalaciones eléctricas

1. .Cualquier afección sobre las líneas eléctricas y sus instalaciones deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación.

2. Las servidumbres generadas por las líneas de alta tensión que cruzan el término municipal, las cuales se encuentran representadas en los correspondientes planos de ordenación de estas Normas, están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.

3. Igualmente será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas y de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

4. Se deberá atender a lo especificado en Real Decreto 1955/2000, en su artículo 162.3, de tal forma que para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Y para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

5. Para cualquier actuación en el entorno de las líneas eléctricas se deberá solicitar a la entidad titular de la línea la zona de influencia entre los apoyos afectados, aportando información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Sección 4 Suelo Rústico con Protección Cultural

Artículo 200. Ámbito y definición

La Categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural está integrada por los terrenos rústicos ocupados por inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural, y por parcelas en las que se localizan yacimientos arqueológicos y sus ámbitos de influencia.

Se establece esta categoría en los terrenos señalados en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el Registro de Lugares Arqueológicos, o los catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Artículo 201. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural

1. El uso de los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacio abierto y no urbanizado, en cumplimiento del punto 1 del artículo 169.

2. En suelo rústico con protección cultural para los usos excepcionales y construcciones asociadas, según lo establecido en el punto 2 del artículo 169, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística:

   1º. Los citados en las letras a), c), d) y f) del punto 2 del artículo 169, salvo cuando manifiestamente puedan causar un deterioro a los valores arqueológicos a proteger.

   2º. Los citados en la letra g) del punto 2 del artículo 169, cuando no estén prohibidos en la letra siguiente.

b) Están prohibidos:

   1º. Los citados en las letras b) y e) del punto 2 del artículo 169.

   2º. Entre los citados en la letra g) del punto 2 del artículo 169, aquellos usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

   3º. Todos los no citados en apartados anteriores.

   4º. Aquellos que puedan causar un deterioro a los valores arqueológicos a proteger.

3. En los entornos de los yacimientos arqueológicos, cualquier tipo de obra o movimiento del terreno que pretendan realizarse deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

4. El uso forestal y los demás usos que impliquen remoción de terrenos mayor de la ordinaria por razones agrícolas, estarán sujetos a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 202. Parcela mínima afecta a la edificación

La superficie mínima de parcela en suelo rústico con protección cultural para la realización de construcciones vinculadas los usos autorizables se establece en 40.000 m^2.

Artículo 203. Ocupación de parcela

La superficie máxima de ocupación de la parcela se establece en el 10%,

Artículo 204. Superficie máxima construida por parcela

Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m^2 por parcela, para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

Artículo 205. Altura máxima

1. La altura máxima de edificación para naves agrarias es de 7,00 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

2. El resto de edificaciones vinculadas a usos autorizables tendrán una altura máxima de 3,50 m a cornisa.

Artículo 206. Condiciones estéticas específicas

1. Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas se deberá atender a las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 del Título VII de las mismas.

2. Además de las condiciones estéticas establecidas con carácter general en todo el municipio y las establecidas para suelo rústico en el artículo 180, en los terrenos incluidos en la categoría de suelo rústico con protección cultural, los materiales y acabados en fachadas y cubiertas serán los especificados en la Ordenanza CT: Casco Tradicional.

3. Los cerramientos de las fincas y parcelas cumplirán lo especificado en el punto 6 del artículo 180 y, en su caso, los zócalos opacos se realizarán con materiales de características similares a los fijados para las fachadas de las edificaciones, según los criterios del punto anterior, pudiendo también ser íntegramente transparentes.

4. Para las construcciones tipo nave vinculadas al uso agrario se podrán aplicar las condiciones establecidas en el artículo 188.

Sección 5 Suelo Rústico con Protección Natural

Artículo 207. Ámbito y definición

1. La Categoría de Suelo Rústico con Protección Natural está integrada por los ámbitos señalados en los planos de ordenación, que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental, por encontrarse en alguna de las circunstancias siguientes:

a) Los terrenos que deben ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.

b) Los terrenos definidos por la Ley de Aguas (RDL 1/2001) como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de riberas.

c) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano.

d) El resto de terrenos que se estime necesario proteger:

1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales.

2º. Por cualesquiera otros valores naturales presentes o pasados.

2. Se establecen dos subcategorías de protección natural: Suelo rústico con protección natural-I (SRPN-I) y Suelo rústico con protección natural-II (SRPN-II).

3. La Categoría de Suelo Rústico con Protección Natural-I se establece como protección esencial de los valores naturales, en atención a lo establecido en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, comprendiendo las siguientes zonas:

- Los Hábitats Protegidos.
- Dominio público hidráulico, cauces, lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales y zonas de servidumbre de las riberas.
- Montes de utilidad pública.
- Vías pecuarias.

4. La Categoría de Suelo Rústico con Protección Natural-II incluye los mayores ámbitos de protección presentes en el término incluidos en las siguientes figuras de protección ambiental:

- Zona de Especial Conservación (ZEC), que se corresponde con la anterior denominación de Lugar de Interés Comunitario (LIC), perteneciente a la Red de Áreas Naturales Protegidas (RANP) en su categoría de Red Natura 2000, Valles del Voltoya y el Zorita (ES4160111).
- Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), perteneciente RANP en su categoría de Red Natura 2000, Valles del Voltoya y el Zorita (ES0000188).
- El Área Crítica del Plan de recuperación del Águila imperial ibérica, Zorita (SG-6).
- Las Áreas Críticas del Plan de recuperación de Cigüeña negra, Curso medio del río Voltoya (SG-01) y Cabecera del río Zorita (SG-03).

Artículo 208. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica, que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En suelo rústico con protección natural, por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial correspondiente a su naturaleza, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

3. En todo caso, en suelo rústico con protección natural para los usos excepcionales y construcciones asociadas, según lo establecido en el punto 2 del artículo 169, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística:

1º. Los citados en las letras a), c), d) y f) del punto 2 del artículo 169, salvo cuando manifiestamente puedan causar un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º. De los citados en la letra g) del punto 2 del artículo 169, únicamente los destinados a usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) de interés público.

b) Están prohibidos:

1º. Los citados en las letras b) y e) del punto 2 del artículo 169.

2º. Los citados en la letra g) del punto 2 del artículo 169, a excepción de los citados en el apartado anterior.

3º. Todos los no citados ni en apartados anteriores, ni en el artículo 169.

4º. Aquellos que puedan causar un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

Artículo 209. Parcela mínima afecta a la edificación

1. En suelo rústico con protección natural-I (SRPN-I) la superficie mínima de parcela para la realización de construcciones vinculadas a los usos autorizables, se fija en 60.000 m^2.

2. En suelo rústico con protección natural-II (SRPN-II) la superficie mínima de parcela, será la existente, para la realización de construcciones vinculadas al uso agrario de hasta 30 m^2 de superficie construida, de una planta y 3,50 m de altura de cornisa, para construcciones vinculadas al uso agrario mayores que las mencionadas y aquellas dotacionales, la superficie mínima de parcela será 40.000 m^2, y para el resto de los usos autorizables, se fija en 60.000 m^2.

Artículo 210. Ocupación de parcela

1. En suelo rústico con protección natural-I (SRPN-I) la superficie máxima de ocupación de la parcela se establece en el 10%.

2. En suelo rústico con protección natural-II (SRPN-II) la superficie máxima de ocupación de la parcela se establece en el 20%.

Artículo 211. Superficie máxima construida por parcela

1. En suelo rústico con protección natural-I (SRPN-I) se establece una superficie máxima construida para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización de 1.000 m^2 por parcela, cuando la superficie de la parcela no llegue a los 100.000 m^2. En parcelas cuya superficie se encuentre entre los 100.000 m^2 (10 ha) y los 400.000 m^2 (40 ha), la superficie máxima construida será 2.000 m^2 por parcela. Y, en parcelas mayores de 400.000 m^2 (40 ha), la superficie máxima construida será 4.000 m^2 por parcela.

2. En suelo rústico con protección natural-II (SRPN-II) se establece una superficie máxima construida para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización de 2.000 m^2 por parcela, cuando la superficie de la parcela no llegue a los 100.000 m^2. En parcelas cuya superficie se encuentre entre los 100.000 m^2 (10 ha) y los 400.000 m^2 (40 ha), la superficie máxima construida será 4.000 m^2 por parcela. Y, en parcelas mayores de 400.000 m^2 (40 ha), la superficie máxima construida será 8.000 m^2 por parcela.

Artículo 212. Altura máxima

1. La altura máxima de edificación para naves agrarias es de 7,00 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

2. El resto de edificaciones vinculadas a usos autorizables tendrán una altura máxima de 3,50 m a cornisa.

Artículo 213. Condiciones estéticas específicas

1. Como norma general se aplicarán las condiciones estéticas establecidas en el artículo 206 para el suelo rústico con protección cultural, en los puntos 2 y 3.

2. Solo para las construcciones tipo nave vinculadas al uso agrario se podrán aplicar las condiciones establecidas en el artículo 188.

Artículo 214. Afección a Red Natura 2000

1. La Red Natura 2000 en el municipio de Muñopedro queda representada por la ZEC "Valles del Voltoya y del Zorita" ES4160111 y por la ZEPA "Valles del Voltoya y del Zorita" ES0000188, cuyos ámbitos territoriales de afección se definen en la cartografía aportada en el Anexo-II de la Memoria Vinculante y en el Anexo-I del Estudio Ambiental Estratégico. Las determinaciones de este artículo se aplicarán a la totalidad de los terrenos del término municipal incluidos en dichos ámbitos, ostenten o no la categoría de suelo rustico con protección natural.

2. En cumplimiento del artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se determina que, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión de los Espacios Red Natura 2000 o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

3. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 del citado artículo de la Ley 42/2007, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

4. En el sentido de lo anterior, los usos excepcionales en suelo rústico deberán atender a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en concreto aquellos planes o proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000.

5. En las áreas naturales protegidas, entre las que se incluye las Red Natura 2000, con carácter general, solo serán autorizables en suelo rústico los usos constructivos vinculados al aprovechamiento de los recursos naturales u otros que resulten de interés público, salvo cuando se trate de los previstos en los Planes Especiales de Regularización que no afecten a suelo rústico de protección natural.

6. Los terrenos incluidos en estos ámbitos estarán sujetos además de a la mencionada Ley 42/2007 y a la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, de forma específica, también a la siguiente legislación sectorial recientemente aprobada:

- Acuerdo 15/2015, de 19 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan Director para la Implantación y Gestión de la Red natura 2000 en Castilla y León.

- Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves, y se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre, por la que se aprueban los Planes Básicos de Gestión y Conservación de las Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 215. Afección al Dominio Público Hidráulico

1. Forman parte del dominio público hidráulico, los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas, así como los lechos de los lagos, lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos. Estos elementos se encuentran protegidos por una franja lateral, que constituye la zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público, y la zona de policía de 100 m de anchura, donde se condicionan los usos del suelo y las actividades que en ella se desarrollen según lo establecido en la legislación de aguas.

2. Todo suelo perteneciente al dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable y como tal debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

3. La realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces que discurren por el término municipal o que se encuentren en la zona de policía, requieren la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, que en este territorio es la Confederación Hidrográfica del Duero, y será obligatorio solicitar dicha autorización tanto en suelo rústico como en suelo urbano y urbanizable.

4. En materia de vertidos, para aquellos que se vallan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal y, en consecuencia, realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberá obtener con carácter previo la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 216. Afección a las Vías Pecuarias

1. Por el término municipal del Muñopedro consta que discurren dos vías pecuarias, la Cañada Real Leonesa Occidental y la Vereda de Moñibas, cuyos trazados figuran en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias, en la que se determina que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Artículo 217. Afección a especies amenazadas con planificación de protección

1. El municipio de Muñopedro se ve afectado por los Planes de recuperación del Águila Imperial Ibérica y de la Cigüeña Negra cuyos ámbitos territoriales de actuación se definen en la cartografía aportada en el Anexo-II de la Memoria Vinculante y en el Anexo-I del Estudio Ambiental Estratégico, y en los que se deben destacar las Áreas Criticas siguientes:

- El Área Crítica del Plan de recuperación del Águila imperial ibérica SG-6.
- Las Áreas Críticas del Plan de recuperación de Cigüeña negra, SG-01 y SG-03.

2. Las determinaciones de este artículo se aplicarán a la totalidad de los terrenos del término municipal incluidos en dichos ámbitos, ostenten o no la categoría de suelo rustico con protección natural.

3. Los Planes de recuperación son vinculantes a efectos normativos según lo establecido en:

- Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila imperial ibérica y se dictan medidas para su conservación en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña negra y se dictan medidas complementarias para su protección.

4. Los usos que se quieran realizar dentro del ámbito señalado en este artículo, deberán ser compatibles con los citados Planes de Recuperación, y se deberá consultar con la Consejería de Medio Ambiente antes de emprender cualquier acción.

5. En lo relativo a los trazados de redes de distribución de energía eléctrica ubicadas en las denominadas zonas de protección para avifauna, se atenderá a lo ya dispuesto en el artículo 136 de estas normas. En este sentido, la totalidad del término municipal de Muñopedro tiene la consideración de "zona de protección para avifauna", de acuerdo con la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección de la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para su salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

Artículo 218. Afección al Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León

1. En relación con el Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora, podrían encontrarse en el término municipal las siguientes especies florísticas:

- *Carex lainzii*: En peligro de extinción.
- *Puccinellia fasciculata pungens* (sin: *Puccinellia pungens*): En peligro de extinción.
- *Butomus umbellatus:* De Atención Preferente
- *Pholiurus pannonicus:* De Atención Preferente

2. El procedimiento de autorización de uso excepcional en suelo rústico deberá incluir las cautelas necesarias para garantizar que la implantación de las actividades autorizables resulte compatible con la conservación de los citados taxones catalogados.

3. Las posibles actuaciones que se quiera realizar en un futuro en el área quedarán condicionadas por la presencia de estas especies y se deberá consultar con el Organismo Ambiental competente, que en este caso es la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, antes de emprender cualquier acción.

Artículo 219. Afección a los Hábitats naturales de interés comunitario

1. En la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León se indica que todos los hábitats presentes en Castilla y León que formen parte del Catálogo Español quedarán incluidos en el Catálogo de Hábitats en Peligro de Desaparición.

2. Los Hábitats naturales presentes en Muñopedro son los siguientes:

- 3150: Lagos eutróficos naturales con vegetación *Magnopotamion* o *Hydrocharition*

- 3170: Estanques temporales mediterráneos (*), hábitat prioritario.
- 3260: Ríos de pisos de planicie a montanos con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y *Callitricho-Batrachion*
- 5330: Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (*Thero-Brachypodietea*) (*), hábitat prioritario.
- 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*
- 91B0: Bosques de fresnos con *Fraxinus angustifolia*
- 92A0: Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*
- 9340: Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*
- 9540: Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos
- 9560: Bosques mediterráneos endémicos de *Juniperus* spp (*), hábitat prioritario.

3. En Anexo-II de la Memoria Vinculante y del Anexo-I del Estudio Ambiental Estratégico se aportan planos de cada uno de los hábitats presentes en el municipio, con las delimitaciones de los ámbitos territoriales afectados.

4. El procedimiento de autorización de uso excepcional en suelo rústico deberá incluir las cautelas necesarias para garantizar que la implantación de las actividades autorizables resulta compatible con la conservación de los citados Hábitats, en especial los que se consideran Hábitats prioritarios, señalados con un asterisco (*).

Sección 6 Suelo Rústico con Protección Especial

Artículo 220. Ámbito y definición

La Categoría de Suelo Rústico con Protección Especial está constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión e incendio.

Artículo 221. Régimen de usos en suelo rústico con protección especial

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme la legislación sectorial debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación.

2. En suelo rústico con protección especial para los usos excepcionales y construcciones asociadas, según lo establecido en el punto 2 del artículo 169, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística:

   1º. Los citados en las letras a), b), c), d), f) y g) del punto 2 del artículo 169

b) Están prohibidos:

   1º. Los citados en la letra e) del punto 2 del artículo 196.

   2º. Todos los no citados en apartados anteriores y en el artículo 169

Artículo 222. Condiciones de la edificación en suelo rustico con protección especial

Las condiciones de parcela mínima, ocupación, superficie máxima construida, altura máxima y condiciones estéticas se corresponderán con aquellas de los terrenos que envuelvan los límites de suelo rústico con protección especial señalados en los planos de ordenación.

Sección 7 Suelo Rústico de Asentamiento Irregular

Artículo 223. Ámbito y definición

1. La Categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular está constituida por aquellos terrenos parcelados u ocupados por edificaciones, mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento y que se recogen y grafían en los correspondientes Planos de Ordenación.

Artículo 224. Objeto

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular deberán ser objeto de regularización, a fin de corregir los efectos de la ocupación, proteger el medio ambiente, prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos.

2. La regularización se realiza sobre los ámbitos denominados Áreas de Regularización, cuya extensión permitirá el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, pudiendo incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar, siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial y cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas.

3. Las Áreas de Regularización se ordenarán mediante un Plan Especial de Regularización, que tendrá por objeto establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos permitidos y autorizables en el área, así como ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para cumplir los objetivos señalados en el punto 1.

Artículo 225. Régimen de usos en suelo rústico de asentamiento irregular

1. Por las especiales circunstancias del ámbito definido como suelo rústico de asentamiento irregular se debe mantener un régimen de usos que suponga un nivel de protección análogo al que implica la categoría de suelo rústico con protección natural. Así pues, al igual que lo determinado en el artículo 208 para los terrenos con protección natural, el uso de estos espacios está condicionado a su utilización racional y ecológica, que posibilite el mantenimiento de las características ambientales a proteger. Y en este mismo sentido quedarán sometidos al régimen establecido en la legislación sectorial que les afecte.

2. En suelo rústico de asentamiento irregular, para los usos excepcionales y construcciones asociadas, según lo establecido en el punto 2 del artículo 169, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística:

   1º. Los citados como autorizables en el artículo 208.3.a).

2º. La edificación en uso residencial cuando responda al supuesto previsto en el apartado 4º. del artículo 169.2.g).

b) Están prohibidos:

1º. Nuevas viviendas.

2º. El resto de usos citados en el punto 2 del artículo 169.

3º. Todos los no citados en el artículo 169.

3. En suelo rústico de asentamiento irregular será el Plan Especial de Regularización de cada Área de Regularización el instrumento en el que se definirá el régimen adecuado para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente, prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación y mejorar la calidad de vida de los habitantes del ámbito en cuanto a servicios y accesos.

4. Se establece la obligación de elaborar un Plan Espacial de Regularización, que tenga por objeto concretar lo señalado en el artículo 146 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en particular corregir los efectos negativos de la ocupación en este ámbito, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de incendio.

Artículo 226. Parcela mínima

En los terrenos incluidos en la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular queda expresamente prohibida cualquier nueva división de las parcelas existentes, o nuevas parcelaciones, con fines constructivos, a excepción de las reparcelaciones destinadas a la obtención de las cesiones obligatorias, contempladas en el correspondiente Plan de Regularización que ordene el Área de Regularización en la que se encuentren.

Artículo 227. Condiciones de la edificación en suelo rustico de asentamiento irregular

Las condiciones de parcela mínima, ocupación, superficie máxima construida, altura máxima, condiciones estéticas y demás parámetros que determinen las condiciones de la edificación, se corresponderán con aquellos establecidos en estas normas para los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural-I (SRPN-I).

Artículo 228. Afección a figuras de protección natural reguladas en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos del 214, al 219 relativos a terrenos incluidos en figuras con normativa de protección específica y hábitats naturales de interés comunitario, en lo que afecte al territorio clasificado como suelo rústico de asentamiento irregular.

Sección 8 Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

Artículo 229. Afección a figuras de protección natural reguladas en la Ley 4/2015, de 24 de marzo

La Categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional está integrada por los terrenos que se estima necesario proteger para, de este modo, preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no quedan emplazadas en el suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:

a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.

c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.

d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.

Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

Artículo 230. Régimen de usos en suelo rústico de asentamiento tradicional

1. El uso de los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional está condicionado a la conservación del asentamiento en sí, por la especial relación que mantienen con su entorno y por constituir formas de ocupación y aprovechamiento del territorio características del medio rural.

2. En atención a lo dispuesto en el artículo 61 del RUCyL, y según las determinaciones del artículo 169, se establece el siguiente régimen de usos excepcionales:

a) Serán usos permitidos, los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

b) Están sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística, los usos que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Quedan prohibidos:

1º. Los incompatibles con la protección del asentamiento

2º. En general todos los no citados en el artículo 169.

3. Para el desarrollo de cualquier acto de uso del suelo, deberá quedar asegurada la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento, respetando o rehabilitando las construcciones existentes.

4. En todo caso se requerirá la Autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 231. Parcela mínima

En cumplimiento del artículo 61.d) del RUCyL, al objeto de conservar las características particulares del asentamiento, en suelo rústico de asentamiento tradicional se prohíbe la segregación de parcelas. Por lo que la parcela mínima será la existente, a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas, únicamente en el ámbito del asentamiento delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 232. Parcela mínima afecta a la edificación

1. La superficie mínima de la parcela en el suelo clasificado como suelo rústico de asentamiento tradicional, será la existente, para la realización de construcciones vinculadas al uso agrario, de hasta 30 m^2 de superficie construida, de una planta y 3,50 m de altura de cornisa.

2. Para el resto de construcciones se atenderá a lo determinado en los artículos siguientes.

Artículo 233. Ocupación de parcela

En los asentamientos tradicionales se permite un incremento del 25% de la superficie ya ocupada por la edificación, con una superficie de ocupación máxima del 25% de la superficie del asentamiento.

Artículo 234. Retranqueos

En suelo rústico de asentamiento tradicional no se establecen retranqueos, debiendo mantenerse las alineaciones existentes, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 178. respecto a la protección mínima de las vías públicas y masas de agua, y de demás normativa sectorial.

Artículo 235. Altura máxima

1. Como norma general se mantendrá la altura y configuración de las edificaciones existentes, debiendo adaptarse las nuevas a los parámetros característicos.

2. Para las nuevas edificaciones y construcciones destinadas a naves agrarias, la altura máxima es de 7,00 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

3. El resto de edificaciones vinculadas a usos autorizables tendrán una altura máxima de 3,50 m a cornisa.

Artículo 236. Condiciones estéticas específicas

1. Además de las condiciones estéticas establecidas con carácter general en todo el municipio y las establecidas para suelo rústico en el artículo 180, en los terrenos incluidos en la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional, los materiales y acabados en fachadas y cubiertas serán los especificados en la Ordenanza CT: Casco Tradicional.

2. Los cerramientos de las fincas y parcelas cumplirán lo especificado en el punto 6 del artículo 180 y, en su caso, los zócalos opacos de realizarán con materiales de características similares a los fijados para las fachadas de las edificaciones, según los criterios del punto anterior, pudiendo también ser íntegramente transparentes.

3. Para las construcciones exentas tipo nave vinculadas al uso agrario se podrán aplicar las condiciones establecidas en el artículo 188.

4. Los elementos singulares de la arquitectura rural agropecuaria, como son los muros de machones y verdugadas de ladrillo con cajones de tapial y adobe enfoscado, los portones de ladrillo y sus tejarones, portalones, etc.; deben respetarse y consolidarse para que permanezcan como detalles propios de la identidad de esta tipología de edificación.

TÍTULO. VII. NORMAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Capítulo 1 CONDICIONES GENERALES.

Sección 1 Objeto

Artículo 237. Objeto y alcance del Catálogo

1. El objeto del Catálogo de Bienes Protegidos es la protección y conservación de los bienes ubicados en el término municipal que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales, o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL, que remite a los artículos 41 y 42 de la misma y en los artículos 49 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. De acuerdo con las disposiciones legales en materia de urbanismo en cuanto a protección del patrimonio, recogidas en el artículo 121 del RUCyL, se establece, como documento esencial adjunto a las presentes Normas Urbanísticas, un Catálogo de Bienes Protegidos, el cual reúne y ordena aquellos elementos del término municipal que se estima merecen ser protegidos, conservados o recuperados, e indica, para cada uno de ellos, el grado de protección y los criterios y normas que procedan para su conservación, recuperación y adaptación al entorno, las cuales, junto con todo lo articulado en el presente Título VII, de Normas de conservación y protección del Patrimonio, son de obligado cumplimiento.

3. En cumplimiento de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se deberá atender a lo dispuesto en el Informe de prospección arqueológica del municipio de Muñopedro y al Catálogo de bienes arqueológicos incluido en el mismo, que se aporta conjuntamente a estas Normas Urbanísticas como documento complementario al Catálogo general de Bienes Protegidos.

4. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

Artículo 238. Prevalencia

En ausencia de una norma aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en caso de contradicción entre la normativa urbanística y la legislación sectorial, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

Artículo 239. Contenido del Catálogo

1. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

a) Bienes de Interés Cultural: las cruces del término cuentan con declaración genérica de BIC en virtud de la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico español.

b) Elementos Arquitectónicos incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) Yacimientos y Lugares arqueológicos: los recogidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León y los determinados por el Estudio Arqueológico.

d) Bienes inmuebles tradicionales: por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del municipio de Muñopedro.

2. En el ANEXO-I al presente documento se presenta una relación de las fichas de los elementos incluidos en el Catálogo, señalando en cada una el número asignado, la descripción del elemento, su situación y el grado de protección propuesta.

3. En artículos siguientes se diferencia el tratamiento normativo entre elementos arquitectónicos y elementos etnológicos respecto del régimen aplicable a yacimientos y lugares arqueológicos.

Sección 2 Régimen urbanístico

Artículo 240. Clasificación urbanística

1. Bienes de interés cultural (BIC): Muñopedro no posee bienes inmuebles declarados como BIC pero sí cuenta con cruceros considerados BIC por declaración genérica. En el caso de localizarse en la estructura urbana, el espacio público donde se asienta el BIC se clasifica como suelo urbano consolidado. En caso de los cruceros localizados fuera de la estructura urbana de los núcleos de población, el lugar en el que se asienta se clasifica como suelo rústico con protección cultural.

2. Yacimientos y lugares arqueológicos: los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural, o en su caso la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 6.2 de la LUCyL, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. Elementos arquitectónicos: Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados, se clasifican como suelo urbano consolidado. Cuando las edificaciones catalogadas se sitúan fuera de la estructura urbana se delimita un perímetro circundante clasificado como suelo rústico con protección cultural.

Artículo 241. Régimen urbanístico

1. Según lo dispuesto en el artículo 121.2 del RUCyL, para cada elemento catalogado, las Normas Urbanísticas Municipales deben indicar al menos el Grado de Protección que debe aplicársele, distinguiendo entre Protección Integral, Protección Estructural o Protección Ambiental.

2. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:

a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de sus elementos, según el grado de catalogación y sus condiciones particulares.

b) La catalogación excluye al edificio de la situación expresa de fuera de ordenación urbanística, aun cuando las características que presente sean disconformes respecto a la ordenación de la zona en que se encuentre.

c) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas de las Normas u otros planeamientos que se redacten.

d) La destrucción media (entre el 25% y el 75%), o mayoritaria (cuando supere esos porcentajes), obligará a sujetarse a las condiciones de edificación de las Normas Urbanísticas, con independencia de la reconstrucción de los elementos y características que motivaron su declaración.

3. Para aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la correspondiente ficha prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales.

4. Cualquier intervención en los elementos catalogados distinta de las determinadas en las fichas y en estas normas, previo a la concesión de licencia, requerirá la solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y sometimiento del expediente a trámite de información pública.

5. En los planos de ordenación se refleja la vinculación con la ficha de referencia.

Sección 3 Régimen arqueológico

Artículo 242. Régimen aplicable a los elementos arqueológicos

1. En materia de patrimonio arqueológico se atenderá a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que en su artículo 94 establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, los cuales forman parte del Informe de prospección arqueológica incorporado al presente documento y cuyas determinaciones e información se trasladan de forma íntegra al Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las normas generales de aplicación que afectan al patrimonio arqueológico se regulan en la citada Ley 12/2002, siendo de especial atención los artículos 52 (órdenes para investigación), 53 (suspensión de obras), 55 (autorización de actividades arqueológicas), 56 (consecuencias del incumplimiento de obligaciones), 57 (autorización de obras), 58 (financiación de los trabajos arqueológicos), 59 (régimen de propiedad) y 60 (hallazgos casuales).

3. Para cualquier actuación arqueológica que se efectúe en el municipio de Muñopedro será preceptivo, según indica el artículo 51 de la citada ley de patrimonio cultural, la necesidad de solicitar el correspondiente permiso oficial, otorgado por el organismo competente en temas de Cultura, exigiendo por tanto la intervención de profesionales o equipos que cuenten con la titulación o acreditación que reglamentariamente se determine en temas de Patrimonio Arqueológico, acompañando a esa petición se incluirá el correspondiente proyecto de actuación arqueológica. Una vez ejecutada la intervención arqueológica se redactará una memoria técnica que permitirá a la administración competente valorar los resultados obtenidos y determinar la conveniencia o no de nuevos trabajos arqueológicos o la finalización del expediente. Este organismo

efectuará la correspondiente resolución al respecto de la intervención practicada. Por último, si las intervenciones llevadas a cabo sacaran a la luz restos arqueológicos que necesitan ser conservados in situ, se deberán articular las necesarias medidas al respecto, que procedan con arreglo a derecho.

Capítulo 2 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN

Sección 1 Elementos arquitectónicos

Artículo 243. Criterios de catalogación

1. El catálogo se ciñe a aquellos bienes inmuebles que se considera poseen elementos físicos que deben ser mantenidos, rehabilitados o recuperados.

2. La valoración de la protección es consecuencia de una lectura simultánea del siguiente conjunto de criterios:

a) Los Bienes declarados de Interés Cultural reconocidos por la Legislación de Patrimonio en vigor a nivel Estatal y Regional, incluyendo los cruceros, escudos, emblemas, piedras heráldicas, etc… existentes en el ámbito territorial.

b) Los elementos arquitectónicos incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) Los Bienes Inmuebles significativos o que configuran espacios urbanos singulares.

d) La fecha relevante o el momento histórico de su construcción.

e) El contexto urbano en el que se ubican dichos inmuebles.

f) El valor representativo de cada inmueble en la memoria colectiva del núcleo.

g) Las características materiales de calidad o de dificultad de ejecución. Se protegen aquellos edificios en los que las habilidades constructivas con las que se ha ejecutado, y la calidad y características de sus materiales suponen un valor y una seria dificultad material de ser reproducidas, como es el caso de los muros de machones y verdugadas de ladrillo con cajones de tapial y adobe enfoscado ó los esgrafiados tradicionales en fachadas.

h) Las edificaciones singulares, tanto religiosas como civiles.

i) La pertenencia a soluciones tipológicas con calado histórico.

j) La capacidad de soportar características funcionales mínimas de uso o habitabilidad.

Artículo 244. Protección Integral

1. El grado de protección integral se aplica a los inmuebles más significativos y de mayor valor histórico y arquitectónico del término municipal de Muñopedro. En esta categoría también se incluyen los cruceros, escudos, emblemas, etc. existentes en los inmuebles, pudiendo estos pertenecer a cualquier otro grado de protección.

2. Este grado de protección integral afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

3. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones generales, garanticen mejor su permanencia.

4. Se prohibirán las construcciones de nueva planta que puedan perturbar el elemento protegido. Asimismo queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas y conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno. Se deberá de respetar su volumetría, así como la morfología y cromatismos de los mismos.

Artículo 245. Protección estructural

1. El grado de protección estructural se aplica a edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.

2. Este grado de protección estructural afecta a la identidad del inmueble en sí mismo y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3. El carácter de este grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico o característico de la tipología primitiva.

Artículo 246. Protección ambiental

1. El grado de protección ambiental se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general.

2. El grado de protección ambiental afecta no tanto al inmueble por su valor específico, sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo. Se protege su capacidad de componer y formar parte del paisaje urbano.

3. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachadas con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

Artículo 247. Tipos de intervenciones en las edificaciones

En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones:

1. Restauración: Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

2. Conservación: Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior, y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes. Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

3. Consolidación: Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo y reparación de las estructuras existentes, con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio. En los edificios incluidos en el catálogo, las obras deberán

realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos realizados originalmente, salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

4. Rehabilitación: Son las obras de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

a) Rehabilitación básica: cuando las obras afecten a elementos comunes, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas, sin alteraciones importantes en su organización general.

b) Rehabilitación integral: cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, pendientes de las cubiertas, incluyendo la remodelación interior o espacios habitables.

En ambos tipos, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierres de patios interiores, con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos de las ordenanzas, y la modificación de elementos de comunicación vertical, siempre que las obras no alteren los aspectos básicos de la tipología original y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico.

5. Restructuración: Se entiende por obras de reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos. Las obras de reestructuración pueden alcanzar distintos grados:

a) Reestructuración parcial: son las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin recuperar el 50% de la superficie total.

b) Reestructuración Total: son las que eliminen los elementos significativos o principales, o afecten a una superficie mayor al 50%.

Las afecciones de fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, podrían alcanzar hasta el vaciado del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

6. Reconstrucción: Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso, también en su organización espacial. Están vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas, ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o se reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

7. Ampliación: Son las obras dirigidas a unir parcelas contiguas o edificaciones adyacentes entre sí para formar un único cuerpo de edificación.

8. Demolición: Son las obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

9. Sustitución: Son las obras dirigidas al derribo y la posterior sustitución de la edificación.

Sección 2 Elementos arqueológicos

Artículo 248. Criterios de catalogación

1. En cumplimiento de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a través de la información facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de Segovia, consistente en, consulta del Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL) e informes técnicos relativos a actuaciones arqueológicas, que, previa solicitud de permiso, fue contrastada en el trabajo de campo, ha sido redactado por técnico competente el Informe de Prospección Arqueológica que acompaña el presente documento y que incluye el preceptivo Catálogo de bienes arqueológicos, en el que se recogen de forma individualizada para cada elemento sus características generales y las normas de protección específicas.

2. El Catálogo de bienes arqueológicos, incluido en el Informe de Prospección Arqueológica, recogerá las Fichas de los yacimientos arqueológicos inventariados y lugares arqueológicos, en las que se explicitarán por medio de determinaciones escritas y gráficas, las características generales de cada sitio, localización, restos arqueológicos asociados, tipo de protección y anexo gráfico.

Artículo 249. Categorías de protección

Las normas de protección cultural se redactarán distinguiendo las siguientes categorías:

a) Zona Arqueológica, a la que se le aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002 otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.).

b) Yacimiento arqueológico inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002 otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados (B.I.I.).

c) Lugares arqueológicos, no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que las Ley 12/2002 otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 250. Régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural

1. En cuanto al régimen de protección que la Ley 12/2002 otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.), se deberá atender a las determinaciones relacionadas en el Capítulo II del Titulo II de la misma.

2. Los bienes declarados de interés cultural gozarán de la máxima protección y tutela, de tal forma que su utilización estará siempre subordinada a que no se pongan en peligro sus valores y, asimismo, cualquier intervención o cambio de uso habrá de ser autorizado por la Consejería competente en materia de Cultura, con carácter previo a la concesión de la Licencia municipal.

3. Cualquier intervención en un inmueble declarado B.I.C. estará encaminada a su conservación o mejora, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien para la mejor adecuación de la intervención propuesta.

b) Se respetarán la memoria histórica y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para destacar determinados elementos o épocas.

c) Se conservarán las características volumétricas y espaciales definitorias del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. En caso de que excepcionalmente se autorice alguna supresión, esta quedará debidamente documentada.

d) Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo en los casos en los que la existencia de suficientes elementos originales así lo permita. No podrán realizarse reconstrucciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. Cuando sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble la adición de materiales, esta habrá de ser reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del inmueble.

e) En lo referente al entorno de protección de un B.I.C., al volumen, a la tipología, a la morfología y al cromatismo, las intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos y paisajísticos que definen el propio bien.

Artículo 251. Régimen de protección de los Bienes Inmuebles Inventariados

1. En cuanto al régimen de protección que la Ley 12/2002 otorga a los inmuebles declarados Bienes Inmuebles Inventariados (B.I.I.), se deberá atender a las determinaciones relacionadas en el Capítulo III del Título II de la misma.

2. La inclusión de un bien inmueble en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León determinará para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, la obligación de inscribirlo en el Catálogo urbanístico de elementos protegidos previsto en la normativa o instrumento de planeamiento vigentes.

3. A los yacimientos arqueológicos inventariados será de aplicación la normativa específica sobre patrimonio arqueológico establecida en el Título III de la Ley 12/2002 y en las disposiciones que la desarrollen.

Artículo 252. Régimen de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León

1. En cuanto al régimen de protección que la Ley 12/2002 otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se deberá atender a las determinaciones relacionadas en el Capítulo I del Título II de la misma.

2. De forma general se determina que los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. Y, en el mismo sentido, los poderes públicos garantizarán la conservación, protección y enriquecimiento del Patrimonio Cultural de Castilla y León de acuerdo con lo establecido en la citada Ley 12/2002.

Artículo 253. Grados de protección ante intervenciones en bienes arqueológicos

Ante posibles intervenciones, los bienes arqueológicos catalogados son susceptibles de un grado de protección determinado, teniendo en cuenta sus características, de entre los tres niveles que se definen a continuación:

a) Protección A (integral): Este nivel se atribuye a aquellos elementos catalogados de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante. La medida a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados, será la conservación incondicional de restos en el subsuelo y/o de restos constructivos en superficie, permitiendo únicamente aquellas obras encaminadas a la conservación,

consolidación de restos, restauración o puesta en valor de los bienes arqueológicos. Será la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural quien establezca el tipo de protección a desarrollar en cada caso.

b) Protección B (media): se aplica a aquellos elementos en los que, a pesar de las evidencias arqueológicas documentadas en superficie, es necesaria una verificación a fin de conocer su alcance espacial y su valor científico y/o cultural. Ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, se realizarán sondeos arqueológicos previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por un técnico competente, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. En cualquier caso, la aparición de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.

c) Protección C (baja): se aplica a aquellos elementos en los que la aparición de restos arqueológicos, aun siendo probable, no está garantizada. En este caso, como medida correctora, se efectuará una labor de control arqueológico ante cualquier remoción de tierras, bajo la supervisión de un técnico especializado. No obstante se deberá presentar propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por un técnico competente para su aprobación por parte de la Comisión territorial de Patrimonio Cultural.

Capítulo 3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Sección 1 Elementos arquitectónicos

Artículo 254. Intervención en protección integral

1. Se incluyen en este nivel de protección los inmuebles más significativos y de mayor valor histórico y arquitectónico del término municipal de Muñopedro. El nivel de protección abarca a todos los elementos sustanciales que los caracterizan o a su recuperación.

2. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. Se consideran actuaciones autorizables en circunstancias particulares y con informe preceptivo de la Comisión Territorial de Patrimonio, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico de ruina o de riesgos de seguridad, las obras de rehabilitación y consolidación, así como la reconstrucción parcial que dicho informe técnico considere necesaria.

4. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos decorativos, ni estructurales, a excepción de los necesarios para su consolidación.

Artículo 255. Intervención en protección estructural

1. Se incluyen en esta protección aquellos que mantienen valor tipológico y morfológico, significativo.

2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son las de rehabilitación, restauración y conservación. No obstante el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción parcial o integral cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional de un nuevo uso.

3. En cualquier caso se mantendrá el esquema tipológico definido por la posición de núcleos de escaleras o patios de características significativas. Podrá exigirse el mantenimiento o restitución de elementos de interés.

4. Las intervenciones generales excluidas son las de reestructuración interior transformando su organización tipológica, reestructuración parcial o integral (salvo en los casos señalados anteriormente), ampliación, demolición y sustitución.

Artículo 256. Intervención en protección ambiental

1. El grado de protección ambiental se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general. El carácter de la protección ambiental se dirige al mantenimiento de las tipologías de fachadas con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. Se contemplan las obras dirigidas al mantenimiento del edificio y también se admiten las obras de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción.

3. En los casos de rehabilitación, reconstrucción y conservación de fachadas, las condiciones de edificación serán las que se indiquen según su ubicación en los planos de ordenación, salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Si procede la ejecución de nuevos forjados, los que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que los precedentes. Todo ello, salvo que las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 257. Documentación Adicional para solicitud de licencia de obra

Con objeto de asegurar la protección asignada, a la solicitud de licencia, o declaración responsable, de cualquier obra que afecte a elementos catalogados, se deberá acompañar de una descripción suficiente del estado actual de dichos elementos gráfica y fotográficamente. Pudiendo el Ayuntamiento no otorgar licencia en tanto no se disponga de esta información.

Sección 2 Elementos arqueológicos

Artículo 258. Normativa de actuación

1. Sin perjuicio del procedimiento para cada uno de los distintos criterios de intervención en los elementos catalogados, los enclaves arqueológicos y patrimoniales reconocidos se ajustarán al régimen de la clase de suelo en el que se ubican según las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

2. Se establecen siete apartados básicos en esta normativa de actuación, según el tipo de suelo en el que se ubiquen o el carácter del elemento arqueológico: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo rústico con protección cultural, yacimientos arqueológicos, hallazgos aislados, obras de gran incidencia espacial y hallazgos casuales

Artículo 259. Intervención en suelo urbano

Para el caso del yacimiento que se encuentra en suelo urbano, los proyectos autorizables que se planteen serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, al efecto de señalar los estudios arqueológicos previos necesarios, en función de los cuales la Comisión determinará las investigaciones complementarias o las medidas correctoras oportunas que deban llevarse a cabo.

Artículo 260. Intervención en suelo urbanizable

Las áreas delimitadas como Suelo Urbanizable se consideran, por su propio carácter, exentas de enclaves arqueológicos y patrimoniales reconocidos. Sin embargo, este hecho no garantiza con absoluta certeza su inexistencia, por lo que se debería establecer una serie de medidas precautorias. Se plantea como necesario, el seguimiento arqueológico. Los proyectos resultantes serían evaluados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales la Comisión establecerá las medidas correctoras oportunas.

Artículo 261. Intervención en suelo rústico con protección cultural

En estos casos las actividades compatibles son las agropecuarias tradicionales (agricultura, ganadería). Cualquier proyecto que se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, al efecto de indicar los estudios arqueológicos previos necesarios que sea preciso ejecutar para que la Comisión establezca la viabilidad del proyecto y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

Artículo 262. Hallazgos aislados

1. Son compatibles las labores agrícolas y ganaderas tradicionales.

2. Las obras que pudieran afectar al subsuelo deberán hacerse con seguimiento efectuado por técnico arqueólogo, debiendo ponerse el promotor previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Segovia.

3. En función de los resultados del seguimiento se determinará la necesidad de establecer otro tipo de medidas correctoras, siempre de acuerdo con las prescripciones determinadas por el Servicio Territorial de Cultura de Segovia y la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

Artículo 263. Obras de gran incidencia espacial

Se aconseja la toma de dos medidas primordiales al respecto de las intervenciones que supongan una cierta incidencia superficial y provengan de la promoción del mismo Ayuntamiento o de personas privadas, en función de sus características primordiales:

1. Las obras para las que exista un planeamiento previo, deben contar, al igual que sucede en las obras de infraestructura civil, con un estudio arqueológico del territorio sobre el que se desarrollan, incluida la prospección arqueológica superficial del terreno.

2. En aquellos casos en los que no exista un planeamiento previo, se requerirá del seguimiento arqueológico de las obras de construcción, sobre todo en las fases de movimientos de tierra.

Artículo 264. Hallazgos Casuales

Para los hallazgos casuales se aplicará la legislación vigente, en particular el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En ella se contempla la obligatoriedad de comunicar cualquier hallazgo histórico o patrimonial que se produzca a la administración competente, así como la prevención de paralizar las obras en que los hallazgos acontezcan de ser ese el caso.

TÍTULO. VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Capítulo 1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Sección 1 Generalidades

Artículo 265. Definición y clasificación

1. Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano

b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable

c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo según su objeto específico.

Artículo 266. Determinaciones generales

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán ajustarse, en función de su naturaleza, a lo establecido en los artículos del 35 al 39 de la LUCyL.

Sección 2 Estudios de Detalle

Artículo 267. Objeto

1. Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el artículo 50 y siguientes de la LUCyL y los artículos del 163 al 166 del RUCyL.

2. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

3. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

4. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

5. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y el artículo 128 del RUCyL. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

6. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

Artículo 268. Documentación

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos, necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según el artículo 51 de la LUCyL y el artículo 136 del RUCyL.

Sección 3 Planes Parciales

Artículo 269. Objeto

1. Según lo contenido en el artículo 46 de la LUCyL y el 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada en los sectores de suelo urbanizable, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

2. La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el artículo 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo su aprobación a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

3. La tramitación se realizará según los artículos 52, 53 y 55 de la citada Ley.

Artículo 270. Determinaciones

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 44 de la LUCyL y 139 a 141 del RUCyL:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127 del RUCyL.

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104 del RUCyL.

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, de las cuales al menos una será de uso público, según las reglas de los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104 del RUCyL.

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del RUCyL y previendo, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106 del RUCyL, y previendo al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del RUCyL.

g) División, en su caso, de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108 del RUCyL, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m2 construidos por hectárea, según artículo 36 de la LUCyL.

En sectores de uso previsto predominantemente industrial o de servicios, no se permite una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

Artículo 271. Documentación

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

Sección 4 Planes y Normas Especiales

Artículo 272. Ámbito y limitaciones

1. Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

2. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL.

3. Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente, con la excepción prevista en el artículo 49 de la LUCyL para los Planes Especiales de Reforma Interior. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

4. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano o en suelo urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Artículo 273. Objeto

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

a) Proteger el 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 dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Artículo 274. Tipos

En función de su finalidad se distinguen actualmente dos tipos y un tercer tipo, que todavía no cuenta con desarrollo reglamentario:

a) Planes Especiales **de Protección**: tienen por objeto, según el artículo 48 de la LUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales **de Reforma Interior**: tienen por objeto, según el artículo 49 de la LUCyL, la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.

c) Planes Especiales de **Regularización**: tendrán por objeto, según la disposición adicional décima de la LUCyL, establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos permitidos y autorizables en los terrenos de suelo rústico con asentamiento irregular incluidos en las áreas de regularización, así como ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas en dichos ámbitos.

Artículo 275. Determinaciones

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del municipio, con arreglo a lo especificado en el artículo 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

2. En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un

catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

3. Según lo establecido en la citada disposición adicional décima de la LUCyL, las determinaciones de los Planes Especiales de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión habilitados para las actuaciones aisladas o integradas, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial. Las especialidades de las áreas de regularización se establecerán reglamentariamente, en lo relativo al régimen de usos, documentación exigible, procedimiento de aprobación y efectos de la misma.

Artículo 276. Documentación

1. El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

2. Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:
   1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
   2. Estudios complementarios.
   3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
   4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
   5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollo.
   6. Estudio económico-financiero.

3. Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Artículo 277. Catálogos

1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyen en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

2. La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

3. Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se regirán por su legislación específica.

Capítulo 2 GESTIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1 Gestión de las Actuaciones Aisladas

Artículo 278. Actuaciones Aisladas

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según la clase de suelo sobre la que puedan ejecutarse, su objeto y modo de gestión:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

1º. Actuaciones aisladas de urbanización.

2º. Actuaciones aisladas de normalización.

3º. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

1º. Actuaciones aisladas de expropiación.

2º. Actuaciones aisladas de ocupación directa.

3º. Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme la legislación sobre régimen local.

Artículo 279. Actuaciones aisladas de urbanización

1. Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

2. Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

3. Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia la actuación por sus propios medios, previa obtención de la licencia.

4. Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículo 213 y 214 del RUCyL.

5. En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

Artículo 280. Actuaciones aisladas de normalización

1. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.

3. Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

4. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

5. Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

6. La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

7. Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

8. Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Artículo 281. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización

1. Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

2. Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos artículos anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL.

Artículo 282. Actuaciones aisladas de expropiación.

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

3. En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

Artículo 283. Actuaciones aisladas de ocupación directa

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

3. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

4. Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

Sección 2 Gestión de las Actuaciones Integradas

Artículo 284. Actuaciones Integradas y Unidades de Actuación

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante Actuaciones Integradas, sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

2. La delimitación de las Unidades de Actuación se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL.

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

4. Con las especialidades señaladas para cada Sistema de Actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización

cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

5. No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar Actuaciones Aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en la Sección anterior de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 285. Sistemas de actuación

Las Unidades de Actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. **Concierto**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

2. **Compensación**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una Unidad de Actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3. **Cooperación**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la Actuación.

4. **Concurrencia**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o El Ayuntamiento que, cuando concurran circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

5. **Expropiación**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS/08) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Artículo 286. Ejecución de las Actuaciones

1. Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3ª a 6ª del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas Unidades de Actuación.

2. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma Unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

3. Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

4. El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL.

5. Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

6. Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados:

a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

7. Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL y en el apartado 3.b del artículo 213 del RUCyL.

Artículo 287. Proyectos de Actuación

1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las Actuaciones Integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias Unidades de Actuación completas del mismo sector.

2. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

3. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.

b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.

c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

d) Plazos para la ejecución de la actuación.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador.

4. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

5. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

6. Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

7. Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el artículo 76 de la LUCyL y los artículo 250 y 251 del RUCyL.

8. Además de los establecidos en el artículo 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

Sección 3 Instrumentos de Ejecución

Artículo 288. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

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

3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con

ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

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

Artículo 289. Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por arquitecto superior o técnico competente.

2. La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

a) Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

b) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

c) Planos, que incluirán:

- Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización.
- Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.

d) Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

TÍTULO. IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

Capítulo 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 290. Consulta urbanística

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

2. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en un plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

a) La clasificación, calificación o categoría de protección del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

b) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en ese caso si se ha acordado la suspensión de licencias.

c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

3. Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

4. Las certificaciones relativas a consultas urbanísticas mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboraron, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

5. A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística el Ayuntamiento podrá crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno señaladas. La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas.

6. Las Administraciones públicas podrán convenir con los Registros de la Propiedad fórmulas de colaboración para facilitar el acceso a la información urbanística de la que disponen.

Capítulo 2 CONTROL URBANÍSTICO.

Artículo 291. Licencia urbanística

1. Tal y como se especifica en el artículo 97 de la LUCyL, requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i) Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.

j) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

k) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

n) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

2. No requerirán licencia urbanística municipal los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

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

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

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

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

Artículo 292. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de Licencias urbanísticas

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo, conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas correctamente, según el artículo 295.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Las condiciones para otorgar licencias parciales se establecerán reglamentariamente, y en todo caso se deberá exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Los plazos de resolución de las solicitudes de licencia, serán los fijados en el RUCyL para cada tipo de actuación, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos citados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las siguientes excepciones, sin perjuicio de las reglas especiales que establezca la legislación:

a) Cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, o al dominio público, o a sus zonas de afección.

b) Cuando se trate de los actos citados en las letras a), e), f), i) y l) del apartado 1 del artículo 291.

c) En ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la normativa urbanística.

Artículo 293. Declaración responsable

1. Tal y como se especifica en el artículo 105bis de la LUCyL, están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.

b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

c) Cerramientos y vallados.

d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.

g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

2. Están exentos de este régimen los supuestos citados en el apartado 2 del artículo 291.

Artículo 294. Procedimiento relativo a declaración responsable

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.

2. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 293, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras cuando sea legalmente exigible según lo dispuesto en el artículo 294, en el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, así como la legislación sectorial.

b) Para el resto de actuaciones bastará con la documentación establecida en el artículo 295.

c) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

3. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:

a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

5. Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen en el RUCyL. Del mismo modo se deberá atender al régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos.

6. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

Artículo 295. Documentación técnica exigible con los trámites de licencia y declaraciones responsables

Tanto las solicitudes de licencia urbanística como las declaraciones responsables, se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas correctamente. En particular:

a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, cuando sea legalmente exigible según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

b) Para actos de Demolición se deberá presentar Proyecto suscrito por facultativo competente y visado por Colegio Profesional.

c) Para la realización de obras de Urbanización será necesario, en todo caso, la elaboración de un Proyecto suscrito por arquitecto o técnico competente.

d) Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes de licencia o las declaraciones responsables, pueden acompañarse de una Memoria descriptiva, planos o croquis acotados y un presupuesto de realización.

e) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

f) Las solicitudes de licencia de parcelación, segregación o división de terrenos, deben adjuntar una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes. También se aportarán planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

g) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por Colegio Profesional, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Artículo 296. Autorización de usos excepcionales

1. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en Suelo Rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 de la LUCyL y el artículo 293 siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

a) La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:

   - Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.

   - Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico.

b) Será preceptivo un periodo de información pública de **veinte** (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en un diario de los de mayor

difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.

d) La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

e) Transcurridos **dos** meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

2. La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

3. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico por el procedimiento previsto en este artículo, el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización:

a) Respetar las condiciones que se señalen reglamentariamente para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y respetar los valores protegidos por la legislación sectorial, y las que en su desarrollo señalen los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 297. Declaración de fuera de ordenación

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando

no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo citados en el punto 1 y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

4. A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se entiende que la situación de "fuera de ordenación" regulada en dicha Ley, se corresponde con la situación homónima y con la situación de disconformidad con el planeamiento reguladas en esta Ley.

Capítulo 3 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Artículo 298. Órdenes de ejecución

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 de la LUCyL.

b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la LUCyL, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

c) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas, o que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.

d) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

5. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación. Asimismo podrá elevar el límite máximo del deber de

conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente.

Artículo 299. Declaración de ruina

1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b) de la LUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de dicha ley.

b) Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

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

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

4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 300. Ruina inminente

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el punto anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. de la LUCyL.

En Muñopedro, en marzo de 2018

ANEXO-I. FICHAS DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

TABLA RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

BIENES DE INTERÉS CULTURAL				
Nº de Ficha	**Nombre**	**Situación**	**Protección arqueológica**	**Protección urbanística**
01	Cruz de la Iglesia de San Miguel Arcángel	Muñopedro, C/Santa Ana nº.10.	B.I.C. ProtecciónA	Integral
02	Cruz de Peromingo	Muñopedro, Peromingo Polígono 11, Parcela 4.	B.I.C. ProtecciónA	Integral
33	Dintel de piedra.	Muñopedro, Plaza Mayor nº.5	B.I.C. ProtecciónA	Integral

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS				
Nº de Ficha	**Nombre**	**Situación**	**Protección arqueológica**	**Protección urbanística**
03	Ermita de Sta. Bárbara	Muñopedro, Moñibas, Polígono 11, Parcela 1.	B.I.I. Protección A	Integral
04	Ermita de Sta. Ana	Muñopedro, C/Santa Ana nº.52.	B.I.I. Protección A	Integral
05	Casa del Esquileo	Muñopedro, C/.Real nº.14.	B.I.I. Protección A	Estructural
06	Iglesia de San Miguel Arcángel	Muñopedro C/Santa Ana nº.10.	B.I.I. Protección A	Integral
07	Casa del Marqués	Muñopedro, C/.Ermita nº.2	B.I.I. Protección A	Integral
08	Ermita del Buen Suceso	Muñopedro, C/.Ermita nº.30.	B.I.I. Protección A	Integral
09	Casa de los Llanos	Muñopedro, Polígono 11, Parcela 3.	B.I.I. Protección A	Estructural

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS				
Nº de Ficha	**Nombre**	**Situación**	**Protección arqueológica**	**Protección urbanística**
10	Acedos	Muñopedro, Polígono 8, Parcelas 3, 15002 y 9005	B.I.I. Protección A	
11	Chaveinte	Muñopedro, Polígono 18, Parcelas 17, 24 y 9001.	B.I.I. Protección B	
12	Muñicos	Muñopedro, Polígono 13, Parcelas 15002, 9004 y 6. Polígono 14, Parcelas 45005, 9004 y 35005.	B.I.I. Protección B	
13	Vereda del Horcajo	Muñopedro, Polígono 1, Parcelas 18, 19, 20, 21, 22, 38, 39 y 40. Parcelas urbanas: C/Labajos nº.19 al 23.	B.I.I. Protección B	
14	El Torrejón	Muñopedro, Peromingo, Polígono 12, Parcelas 4, 15003 y 9002.	B.I.I. Protección A	Integral
15	Caserío de Acedos	Muñopedro, Polígono 7, Parcelas 9000, 80001, 3 y 1.	B.I.I. Protección A	Integral
16	Los Cerrillos	Muñopedro, Polígono 2. Parcelas 92, 93, 94 y 95.	B.I.I. Protección B	
17	Caserío de Moñibas	Muñopedro, Moñibas, Polígono 9, Parcela 9000. Polígono 11, Parcela 1.	B.I.I. Protección A	Integral
18	Molino de Moñibas	Muñopedro, Moñibas, Polígono 9, Parcela 3.	B.I.I. Protección A	
19	Caserío de Peromingo	Muñopedro, Peromingo, Polígono 11, Parcela 4.	B.I.I. Protección A	Integral
20	Casa vieja del Muñico	Muñopedro, Polígono 14, Parcela 15005	B.I.I. Protección A	Ambiental
21	Telégrafo	Muñopedro, Polígono 15, Parcela 4.	B.I.I. Protección C	
22	Casa del Caballero	Muñopedro, Polígono 16, Parcela 3.	B.I.I. Protección A	Estructural

ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS				
Nº de Ficha	**Nombre**	**Situación**	**Protección arqueológica**	**Protección urbanística**
23	Casilla del Peón Caminero	Muñopedro, Polígono 15, Parcelas 2, 9000 y 80001.	B.I.I. Protección A	Estructural
24	Potro de herrar	Muñopedro, Polígono 1, Parcela 30.	B.I.I. Protección A	Integral
25	Pozo	Muñopedro, Polígono 1, Parcela 5061.	B.I.I. Protección A	Integral
36	Fuenteanilla	Muñopedro, Polígono 4, cerca de Parcela 5019		Integral
37	La Fuentona	Carretera SG-322, Pk 20		Integral
EDIFICIOS TRADICIONALES				
Nº de Ficha	**Nombre**	**Situación**	**Protección arqueológica**	**Protección urbanística**
26	Casa tradicional	Muñopedro, Plza. Baile nº.1.		Ambiental
27	Casa tradicional	Muñopedro, C/.Santa Ana nº.18.		Ambiental
28	Casa tradicional	Muñopedro, C/.Lagares nº.10.		Ambiental
29	Casa tradicional	Muñopedro, C/.Real nº.19 y C/. Lagares nº.11		Ambiental
30	Casa tradicional	Muñopedro, C/.Real nº.5.		Ambiental
31	Casa tradicional	Muñopedro, C/.Real nº.1.		Ambiental
32	Fuentes	Muñopedro, C/. Fuente, C/. de Carcón y C/. la Ermita		Estructural
34	Puente sobre el Rio Voltoya	Carretera SG-P-3211, Pk 22-24		Integral
35	Puente sobre el Rio Voltoya	Carretera SG-P-3211, Pk 22-24		Integral

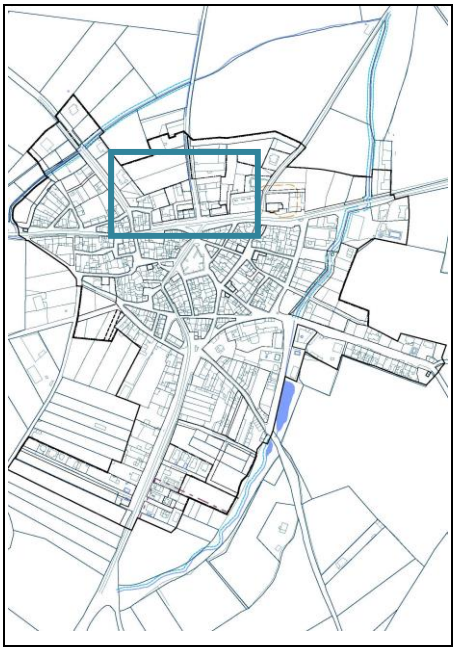
ANEXO-II. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN

AA-01 U

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Travesía Eras**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	2.782,78 m^2
Parcelas incluidas:	6076403UL7267N0001YW, 6076406UL7267N0001PW, 6076503UL7267N0001PW, 6076504UL7267N0001LW, y 6076508UL7267N0001OW

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Casco Tradicional (CT)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de la Travesía Eras.

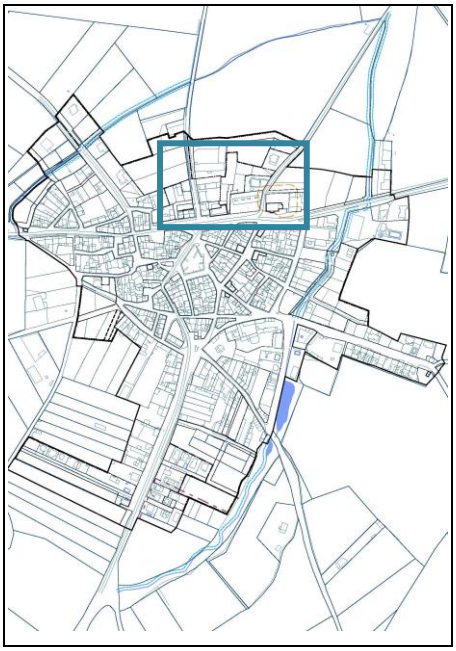
PLANO

AA-02a NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Travesía San Miguel**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	3.949,40 m^2
Parcelas incluidas:	40158A002050180000MY, 40158A002050190000MG, 40158A002050200000MB, 6176596UL7267N0001ZW, 6176597UL7267N0001UW y 6176598UL7267N0001HW

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	CT y AC.
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

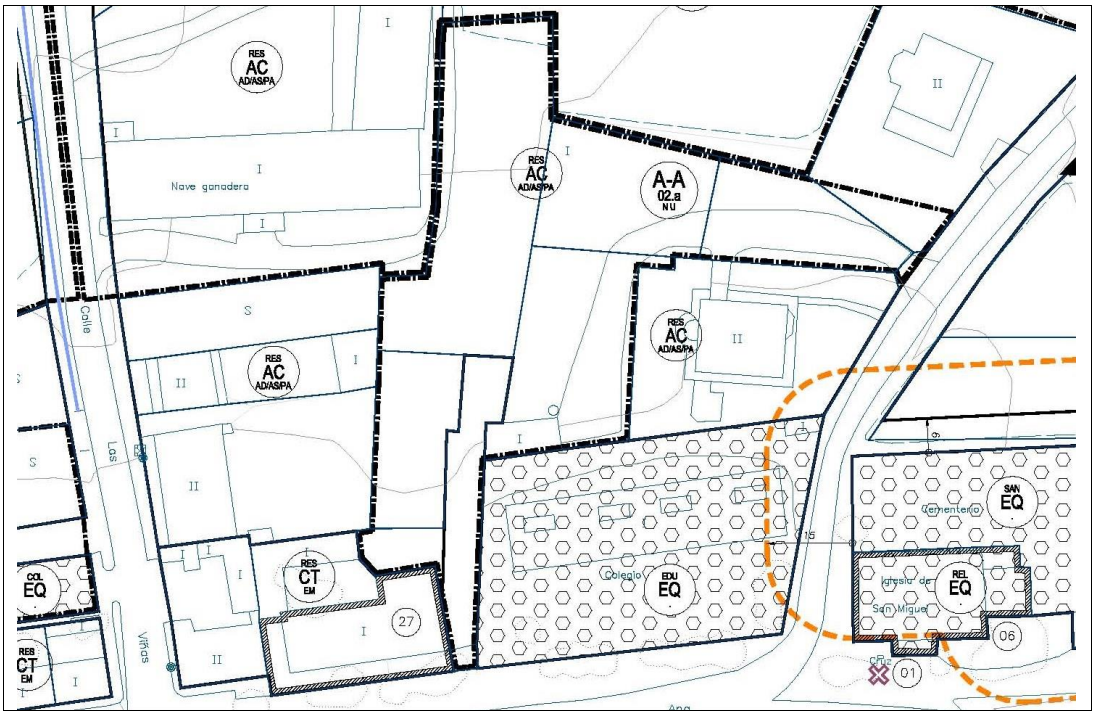
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Se deberá completar la urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística y completar la trama urbana.

PLANO

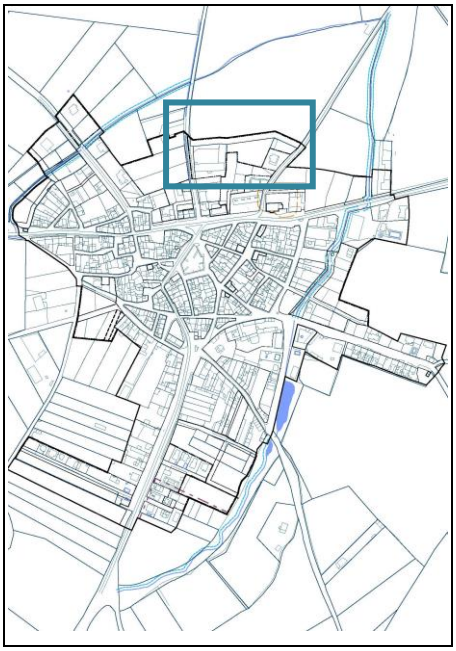


AA-02b NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Calle Nueva**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	10.199,40 m²
Parcelas incluidas:	40158A002000830000MO, 40158A002050050000MI, 40158A002050080000MS y 6176597UL7267N0001UW.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

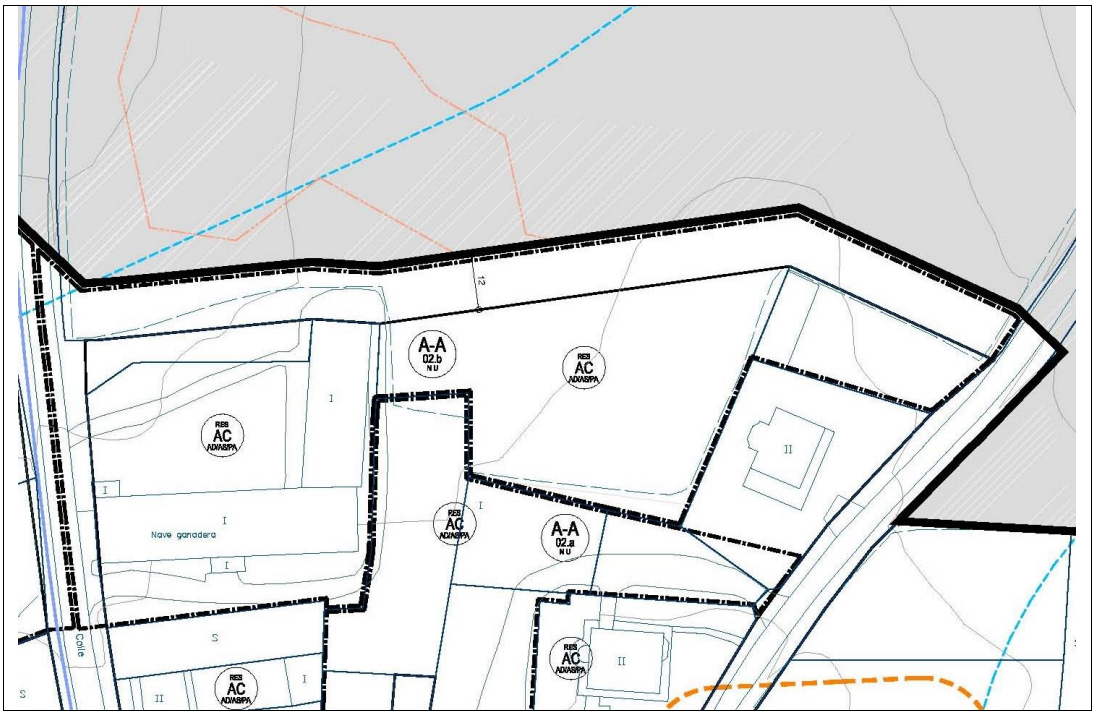
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Completar la urbanización con el fin de que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística y completar la trama urbana.

PLANO

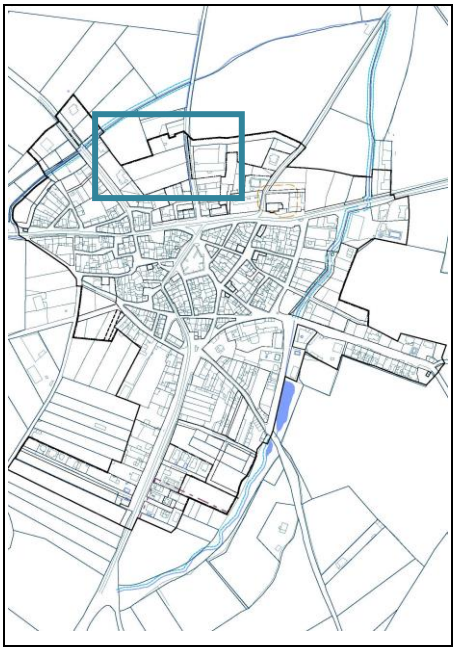


AA-03 U

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Calle Las Viñas**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	9.137,30 m^2
Parcelas incluidas:	40158A002000840000MK, 40158A002000850000MR, 40158A002000860000MD.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

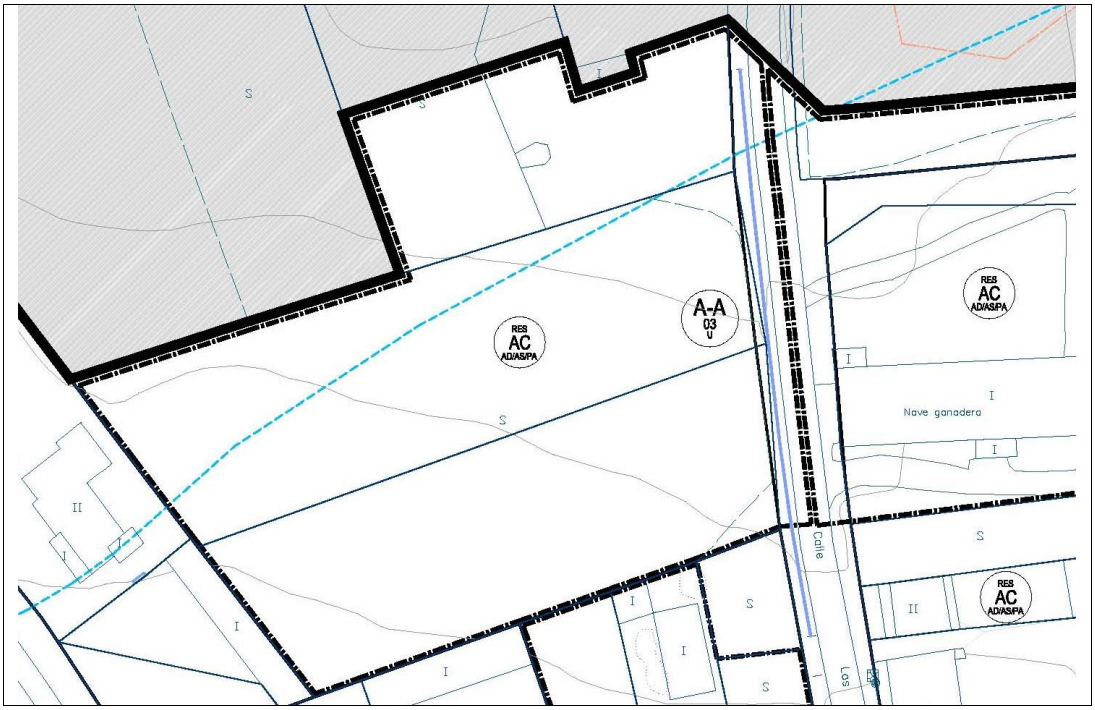
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Completar la urbanización de la Calle Las Viñas para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.
Se deberá contar con aprobación previa de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANO

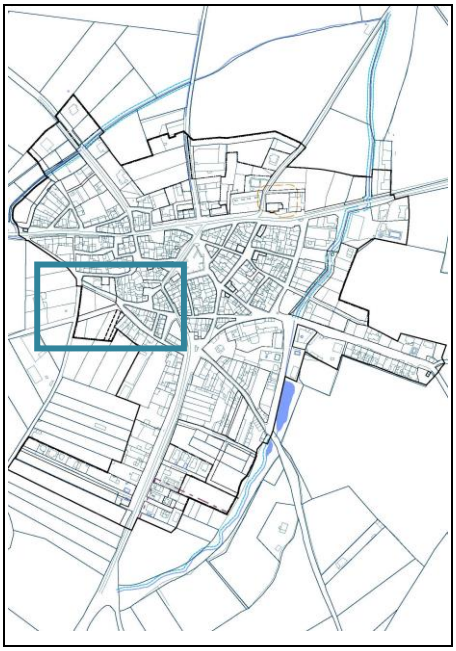


AA-04 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Calle Chica**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	8.112,88 m^2
Parcelas incluidas:	Parcelas 5022, 5023, 5024, 5025 y 5026 del Polígono 1, y parcelas en C/ Chorranco 46 y 48 y en C/ Luna 13.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	AC y CT
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de las Calles Chorranco y Luna para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.

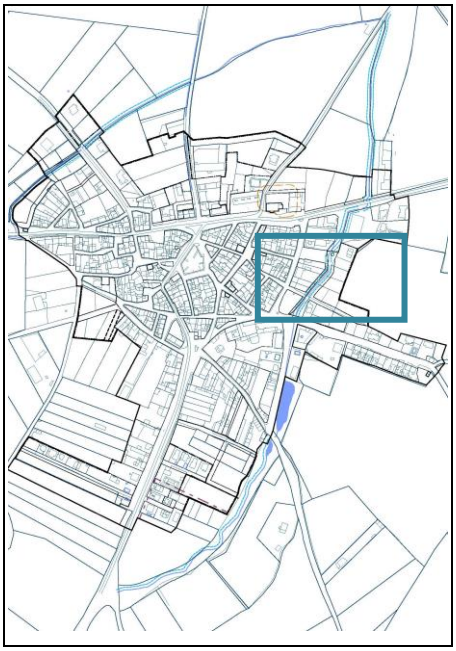
PLANO

AA-05 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Calle La Virgen**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	10.462,23 m^2
Parcelas incluidas:	Parcelas 5005, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010, 5011 y 5012 del Polígono 1 y la parcela de Er. Extrarradio 7.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

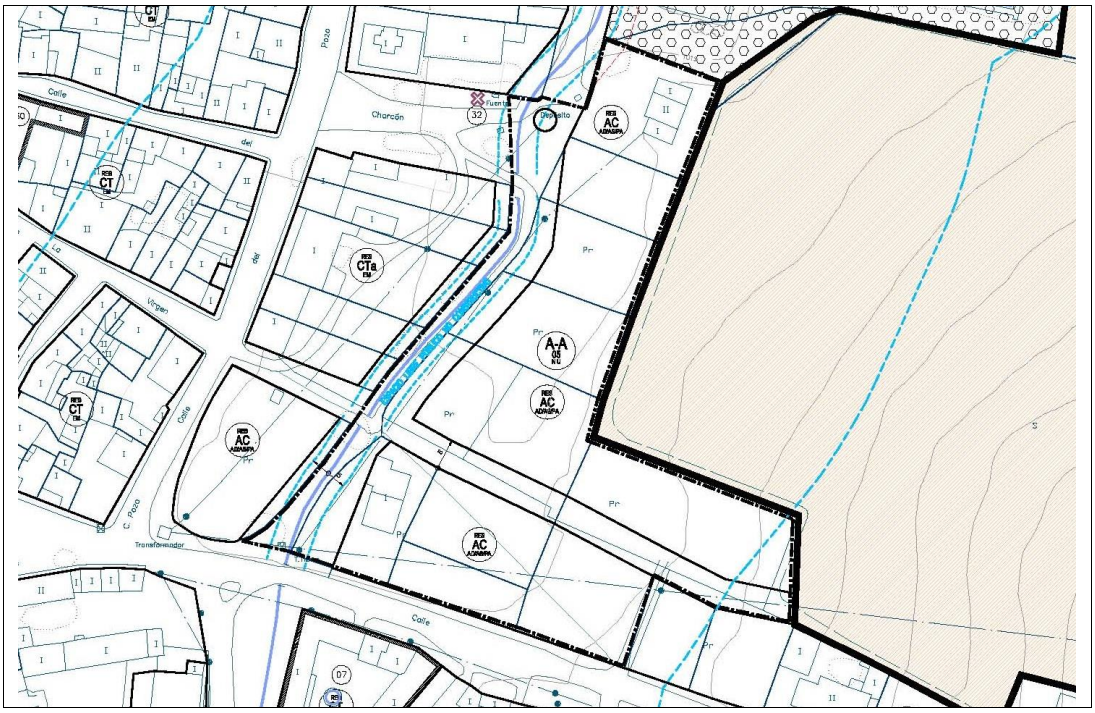
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.
Se deberá contar con aprobación previa de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANO

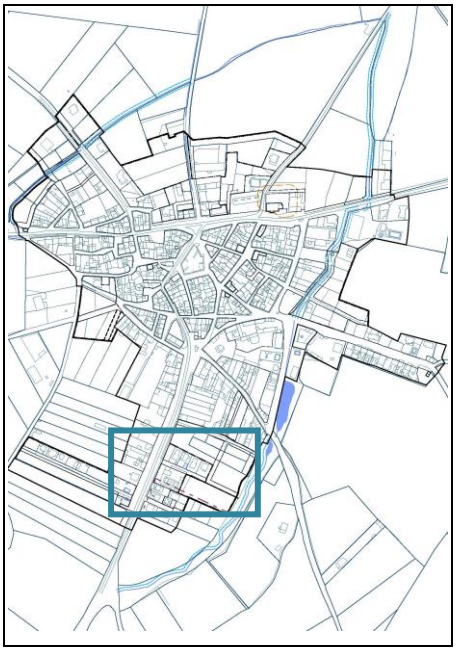


AA-06 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Calle Labajos**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	5.117,82 m^2
Parcelas incluidas:	40158A001050200000MT, 40158A001050630001QO, 000200100UL72H0001BX, 6071401UL7267S0001OP, 6072701UL7267S0001EP y 6072702UL7267S0001SP.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

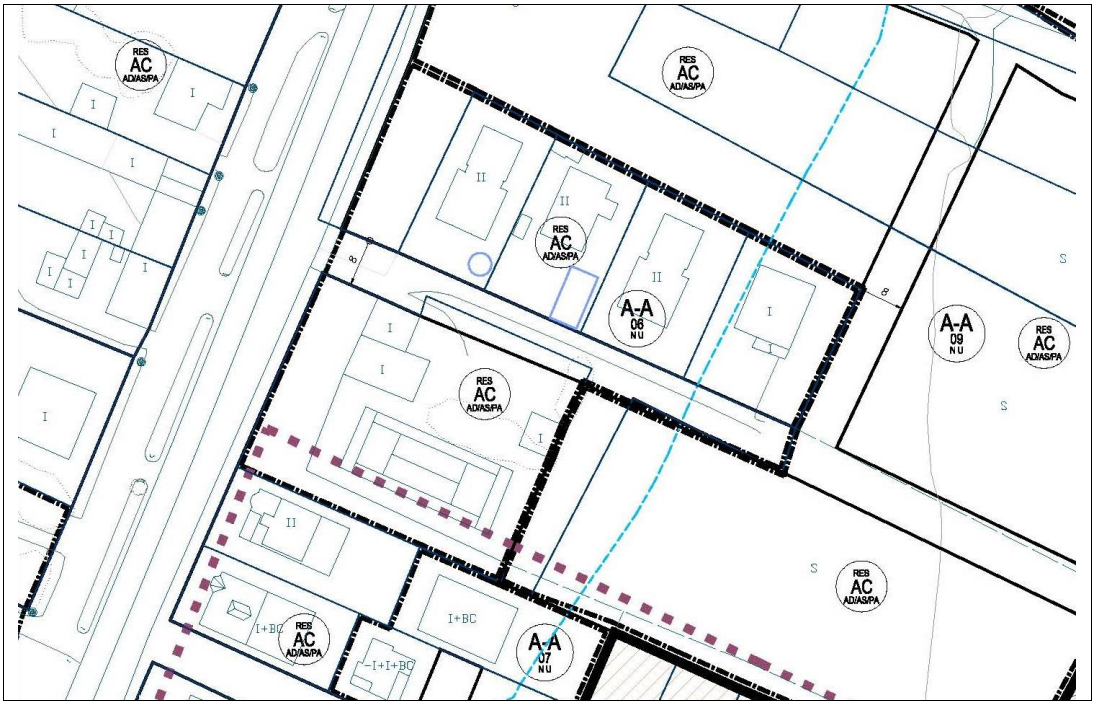
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.
Se requieren informes previos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANO

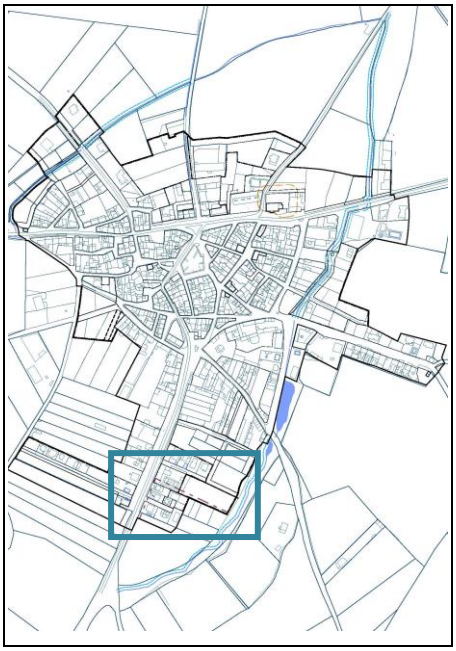


AA-07 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Travesía Labajos**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	1.149,78 m^2
Parcelas incluidas:	40158A001000190001QX, 6071106UL7267S0001LP.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.
Se requieren informes previos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

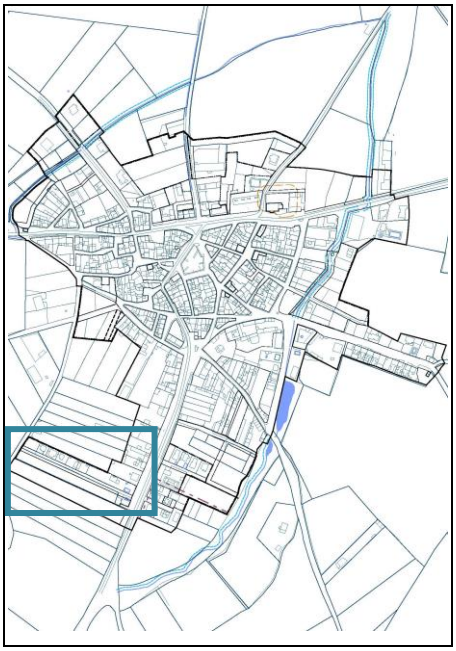
PLANO

AA-08 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Calle Juan Carlos I**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	10.604,15 m^2
Parcelas incluidas:	Parcelas 5035, 5036,5037, 5066 y 5068 del Polígono 1, Parcelas de Er. Extrarradio 01, 02 y 03 y de C/.Labajos 30 y 32.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

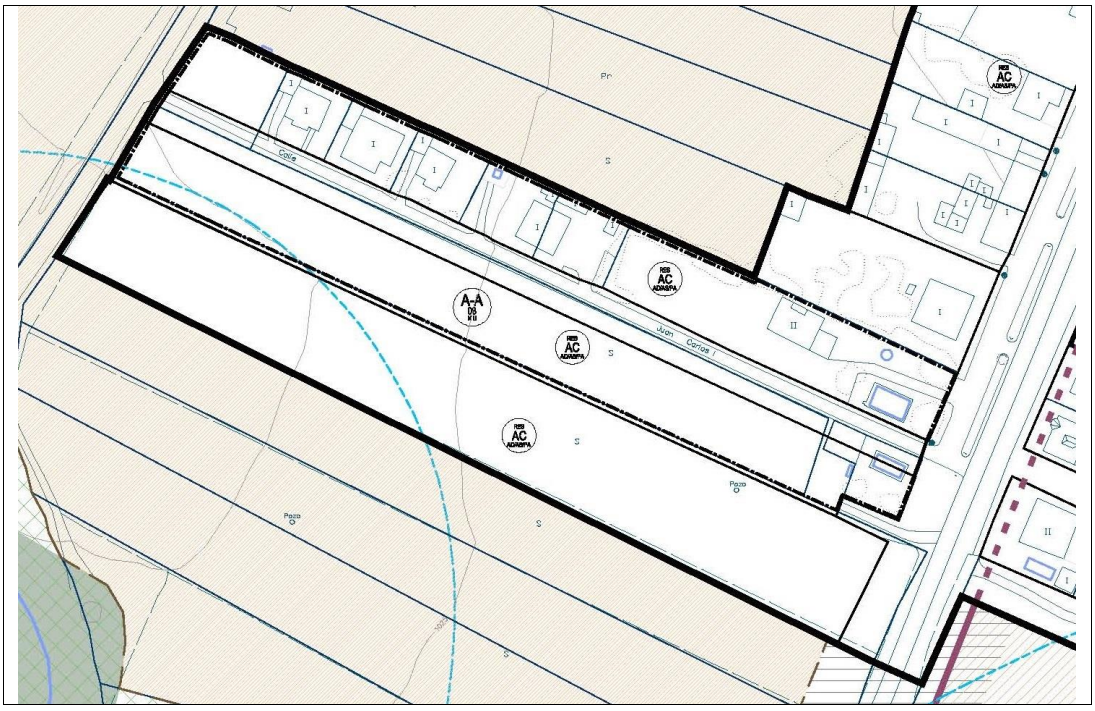
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.

PLANO

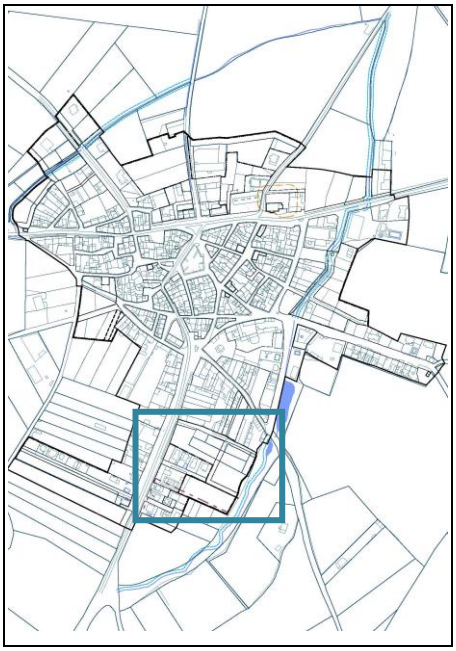


AA-09 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Camino Arroyo**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	14.540,39 m²
Parcelas incluidas:	40158A001050190000MM, 40158A001050200000MT, 40158A001050620000MX, 000240200UL72F0001XR, 40158A001050180000MF y 40158A001000220000MZ.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

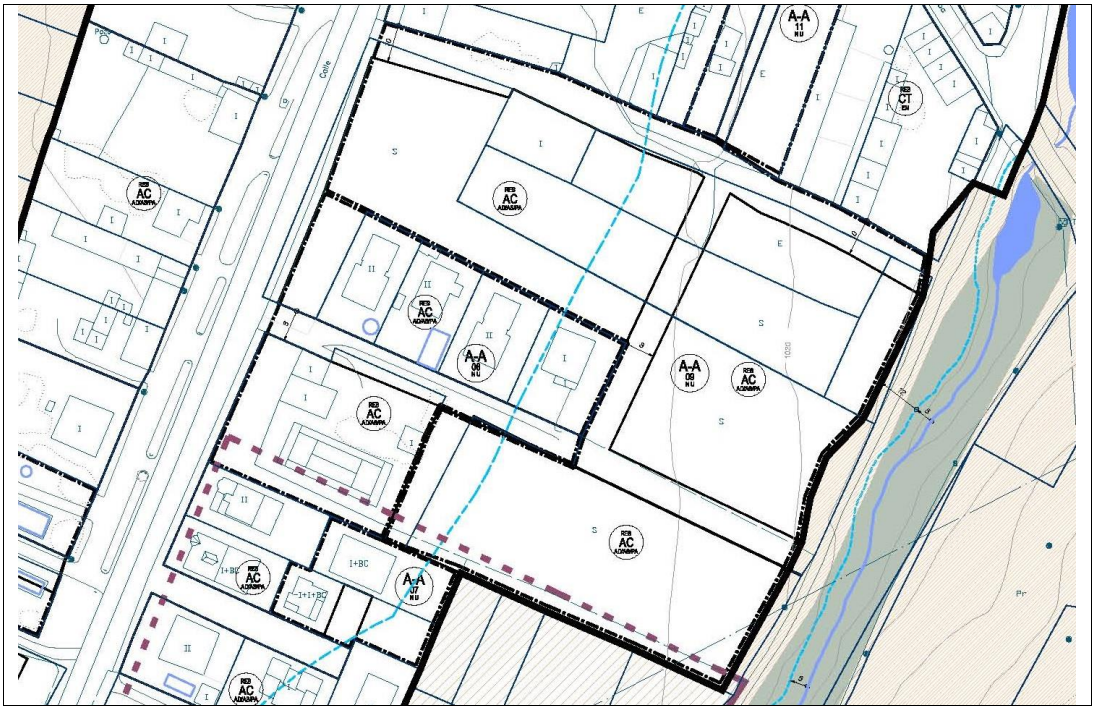
DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.
Se requieren informes previos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANO

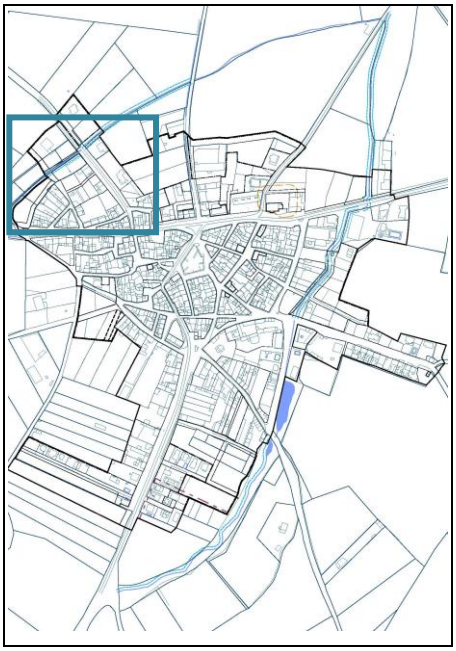


AA-10 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Ermita Santa Ana**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	9.889,05 m^2
Parcelas incluidas:	40158A004050180000MD, 40158A004050200000MR, 40158A004050210000MD, 5976301UL7257N0001FZ, 5976316UL7257N0001UZ y 5976318UL7257N0001WZ.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario para que las parcelas alcancen la condición de solar conforme la legislación urbanística.
Se deberá contar con informe previo de la Confederación Hidrográfica del Duero.

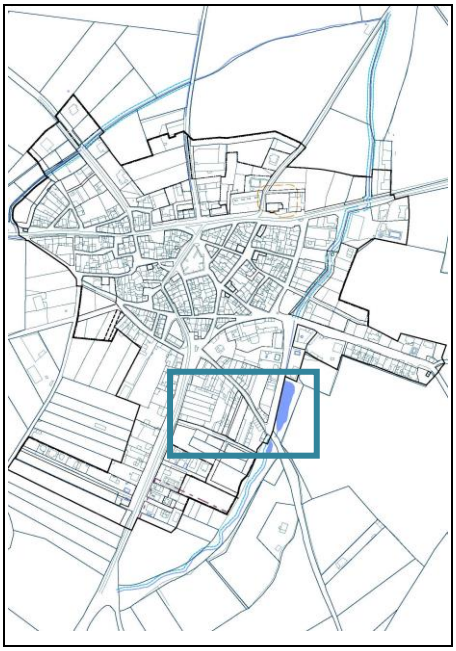
PLANO

AA-11 NU

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Travesía Fuentearriba**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	2.242,00 m^2
Parcelas incluidas:	6173907UL7267S0001HP y 6173908UL7267S0001WP.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Normalización y Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

DESARROLLO

Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario.
Se deberá contar con informe previo de la Confederación Hidrográfica del Duero.

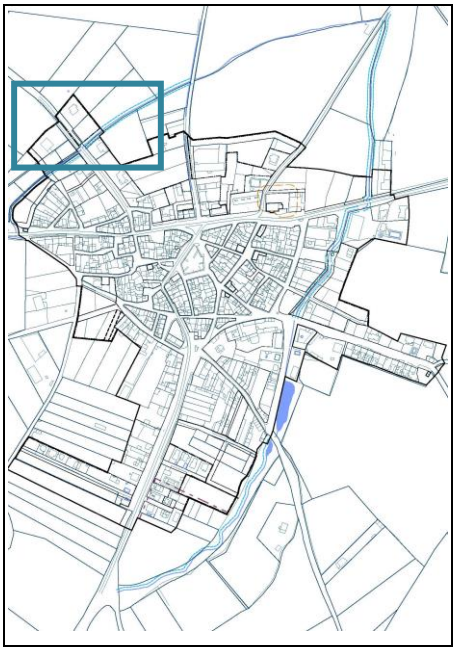
PLANO

AA-12 U

LOCALIZACIÓN

Denominación:	**Arroyo de Los Cercos**
Núcleo urbano:	Muñopedro
Superficie total:	3.808,32 m^2
Parcelas incluidas:	40158A002100910000MB y 40158A002200900000MM.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN

Tipo de Actuación Aislada:	Urbanización
Clase de suelo:	Urbano Consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Ampliación del Caso (AC)
Superficie neta de parcelas:	
Superficie de usos públicos:	

DESARROLLO

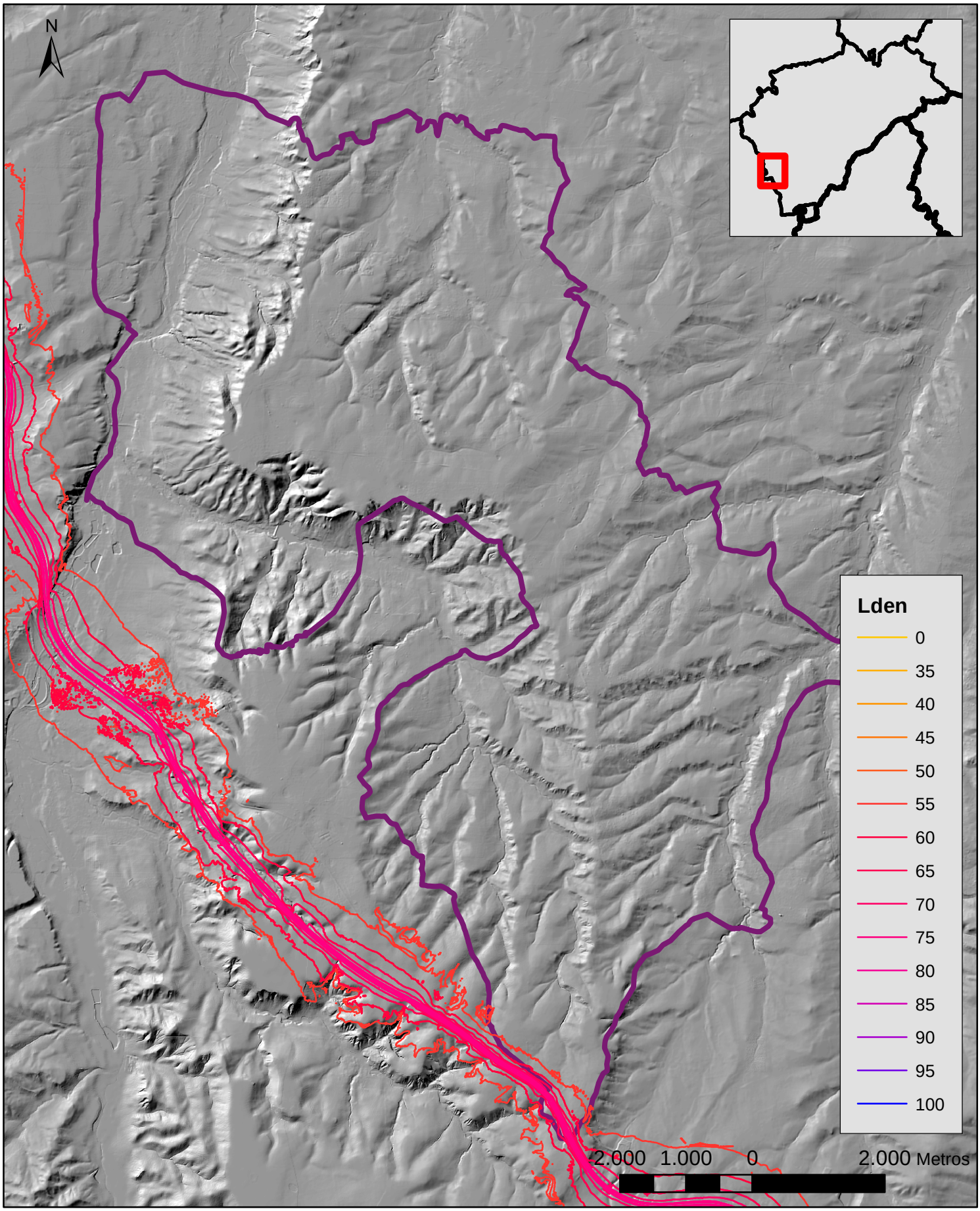
Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS

Regularización de viario.
Se deberá contar con informe previo de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PLANO

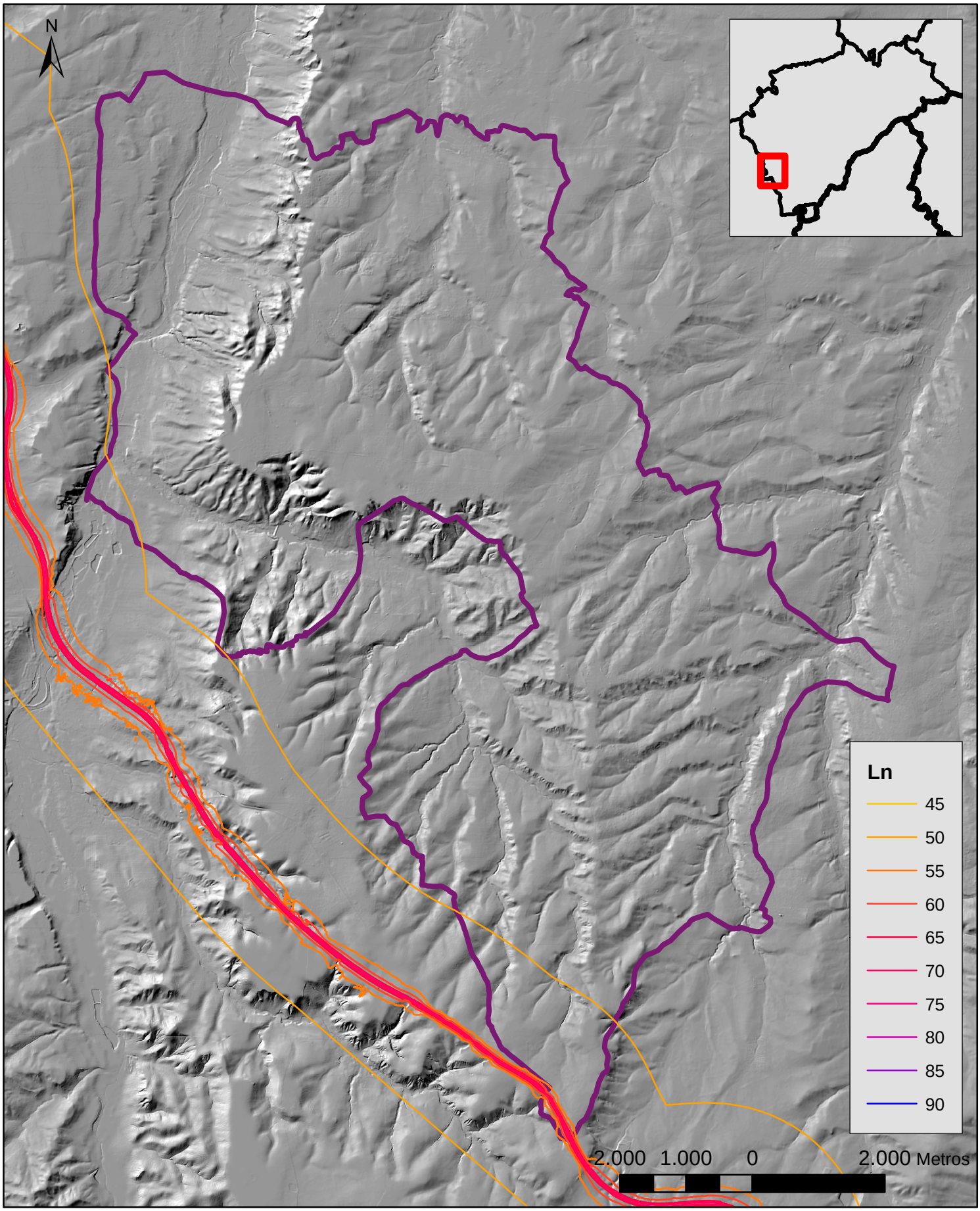
ANEXO-III. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO



ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

NORMAS URBANÍSTICAS DE MUÑOPEDRO (SEGOVIA)

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LAS CARRETERAS DE LA RED DEL ESTADO Spt 2013 SERVIDUMBRES ACÚSTICAS AP-6 Lden	Escala: 1:75.000 ZA.1



ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

NORMAS URBANÍSTICAS DE MUÑOPEDRO (SEGOVIA)

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LAS CARRETERAS DE LA RED DEL ESTADO Spt 2013 SERVIDUMBRES ACÚSTICAS AP-6 Ln	Escala: 1:75.000 ZA.2

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

TÍTULO. I. DISPOSICIONES GENERALES. 6

Artículo 1. Naturaleza y alcance de las Normas Urbanísticas. 6
Artículo 2. Objeto y finalidad 6
Artículo 3. División urbanística del territorio 6
Artículo 4. Ámbito de aplicación 6
Artículo 5. Ejecutividad 6
Artículo 6. Efectos 6
Artículo 7. Vigencia 7
Artículo 8. Vinculación 7
Artículo 9. Revisión de las Normas 7
Artículo 10. Modificaciones de las Normas 7
Artículo 11. Supletoriedad 7
Artículo 12. Documentos que integran las Normas Urbanísticas 8
Artículo 13. Interpretación del planeamiento 8
Artículo 14. Determinaciones de ordenación general 9

TÍTULO. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 10

Artículo 15. Uso del suelo. 10
Artículo 16. Clasificación de los usos según su naturaleza. 10
Artículo 17. Aplicación 11
Artículo 18. Conceptos asociados a los usos 11
Artículo 19. Definición y clases 12
Artículo 20. Condiciones de la vivienda unifamiliar 12
Artículo 21. Condiciones de las viviendas colectivas 13
Artículo 22. Condiciones de las residencias comunitarias 14
Artículo 23. Definición y clases 14
Artículo 24. Establecimientos industriales y almacenes 14
Artículo 25. Instalaciones agropecuarias 15
Artículo 26. Condiciones del uso industrial 16
Artículo 27. Compatibilidad con otros usos. 16
Artículo 28. Definición y clases 17
Artículo 29. Condiciones del uso de oficinas 18
Artículo 30. Compatibilidad con el uso residencial 19
Artículo 31. Despachos profesionales en la vivienda del propietario 19
Artículo 32. Condiciones de las salas de reunión para ocio 19
Artículo 33. Compatibilidad con el uso residencial 19
Artículo 34. Normativa de aplicación 20
Artículo 35. Clasificación 20
Artículo 36. Condiciones del uso comercial 20
Artículo 37. Compatibilidad con el uso residencial 20

Artículo 38. Clasificación 20
Artículo 39. Condiciones del uso hospedaje 21
Artículo 40. Condiciones del uso servicios 21
Artículo 41. Definición y clases 22
Artículo 42. Vías Públicas 22
Artículo 43. Servicios Urbanos. Definición y clasificación 22
Artículo 44. Espacios libres públicos. Definición y clasificación 22
Artículo 45. Condiciones de las vías públicas, los servicios urbanos y los espacios libres públicos 23
Artículo 46. Equipamientos. Definición y clasificación 23
Artículo 47. Condiciones del uso de equipamiento 23
Artículo 48. Definición y clases 24
Artículo 49. Condiciones de los garajes y aparcamiento 25
Artículo 50. Plazas de aparcamiento 25
Artículo 51. Condiciones de las gasolineras 26

TÍTULO. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 27

Artículo 52. Definición 27
Artículo 53. Clases de condiciones 27
Artículo 54. Aplicación 27
Artículo 55. Definiciones y tipos de parcelas 28
Artículo 56. Linderos 28
Artículo 57. Superficie de parcela 28
Artículo 58. Alineaciones y retranqueos 28
Artículo 59. Parcela mínima 29
Artículo 60. Parcela edificable, solar 29
Artículo 61. Definición 30
Artículo 62. Aplicación 30
Artículo 63. Elementos de referencia 30
Artículo 64. Posición del edificio respecto a lindes 31
Artículo 65. Tipología de edificación 31
Artículo 66. Posición del edificio respecto a otras edificaciones 32
Artículo 67. Definición 32
Artículo 68. Superficie ocupable 32
Artículo 69. Coeficiente de Ocupación. Ocupación máxima de parcela 32
Artículo 70. Superficie Ocupada 32
Artículo 71. Superficie libre 33
Artículo 72. Condiciones de edificabilidad 33
Artículo 73. Superficie edificable, Edificabilidad o intensidad de uso 33
Artículo 74. Índice de edificabilidad 33
Artículo 75. Superficie Edificada 33
Artículo 76. Superficie Construida 34
Artículo 77. Superficie Útil 34
Artículo 78. Definición 34
Artículo 79. Altura del edificio 34
Artículo 80. Referencias altimétricas de los edificios 34
Artículo 81. Medición de la altura en edificación alineada 35
Artículo 82. Medición de la altura en edificación retranqueada 35
Artículo 83. Altura máxima 36
Artículo 84. Construcciones permitidas por encima de la altura 36
Artículo 85. Plantas de la edificación. 37
Artículo 86. Definición 37
Artículo 87. Aplicación 37
Artículo 88. Pieza habitable 38

Artículo 89. Condiciones del resto de los locales 38
Artículo 90. Regulación de los patios 38
Artículo 91. Cubiertas de los patios de parcela 39
Artículo 92. Calidad constructiva 39
Artículo 93. Definición 40
Artículo 94. Aplicación 40
Artículo 95. Dotación de agua potable 40
Artículo 96. Evacuación de aguas residuales y pluviales 41
Artículo 97. Evacuación de humos y gases 41
Artículo 98. Energía eléctrica y puesta a tierra 41
Artículo 99. Combustibles 42
Artículo 100. Retirada de basuras 42
Artículo 101. Servicio postales 42
Artículo 102. Telecomunicaciones 42
Artículo 103. Pararrayos 43
Artículo 104. Instalaciones de climatización y ventilación 43
Artículo 105. Aparcamientos 43
Artículo 106. Definición y clases 44
Artículo 107. Aplicación 44
Artículo 108. Señalización 44
Artículo 109. Accesos 44
Artículo 110. Áreas de circulación y huecos 44
Artículo 111. Protección frente al fuego y rayo 45
Artículo 112. Definición 45
Artículo 113. Aplicación 45
Artículo 114. Protección de las Tipologías tradicionales 45
Artículo 115. Fachadas 46
Artículo 116. Carpinterías exteriores 47
Artículo 117. Cubiertas 47
Artículo 118. Vuelos y remetidos 48
Artículo 119. Medianerías 48
Artículo 120. Cerramientos de fincas 48
Artículo 121. Escaparates y rótulos publicitarios 49
Artículo 122. Arbolado 49

TÍTULO. IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. 50

Artículo 123. Objeto y tipos 50
Artículo 124. Aplicación 50
Artículo 125. Control 50
Artículo 126. Alineaciones y rasantes 50
Artículo 127. Condiciones de las vías públicas 51
Artículo 128. Vías peatonales y aceras 51
Artículo 129. Vías de Tráfico rodado 52
Artículo 130. Condiciones de los servicios urbanos 52
Artículo 131. Abastecimiento de agua potable 53
Artículo 132. Red de distribución de agua y red de riego 53
Artículo 133. Red de alcantarillado 54
Artículo 134. Saneamiento 55
Artículo 135. Condiciones particulares 55
Artículo 136. Distribución de energía 56
Artículo 137. Alumbrado público y exterior 57
Artículo 138. Componentes principales de la red 58
Artículo 139. Consideraciones generales 58

Artículo 140. Condiciones de los espacios libres públicos 58

TÍTULO. V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO. 60

Artículo 141. Definición 60
Artículo 142. Derechos y deberes en suelo urbano 60
Artículo 143. Condiciones previas a la edificación 61
Artículo 144. Complementariedad con los demás títulos 61
Artículo 145. Calificación urbanística 61
Artículo 146. Actuaciones aisladas de normalización y urbanización 62
Artículo 147. Ámbito y definición 62
Artículo 148. Uso principal 63
Artículo 149. Usos compatibles 63
Artículo 150. Parcela mínima 64
Artículo 151. Alineaciones y retranqueos 64
Artículo 152. Ocupación 66
Artículo 153. Edificabilidad 66
Artículo 154. Alturas 67
Artículo 155. Condiciones higiénicas 68
Artículo 156. Condiciones estéticas 68
Artículo 157. Ámbito y definición 71
Artículo 158. Uso principal 71
Artículo 159. Usos compatibles 71
Artículo 160. Parcela mínima 71
Artículo 161. Alineaciones y retranqueos 72
Artículo 162. Ocupación 73
Artículo 163. Edificabilidad 73
Artículo 164. Alturas 74
Artículo 165. Condiciones higiénicas 74
Artículo 166. Condiciones estéticas 74

TÍTULO. VI. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO. 75

Artículo 167. Definición 75
Artículo 168. Categorías de Regulación 75
Artículo 169. Derechos en suelo rústico 76
Artículo 170. Deberes en suelo rústico 77
Artículo 171. Prohibición de parcelaciones urbanísticas 77
Artículo 172. Núcleo de población 78
Artículo 173. Prohibición de obras de urbanización 78
Artículo 174. Definición de Usos 79
Artículo 175. Condiciones generales de los usos excepcionales 79
Artículo 176. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico 79
Artículo 177. Condiciones generales de la edificación 80
Artículo 178. Protección mínima de las vías públicas, masas de agua, zonas forestales y retranqueos 80
Artículo 179. Acondicionamiento de caminos 81
Artículo 180. Condiciones estéticas y de integración paisajística 81
Artículo 181. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas 82
Artículo 182. Ámbito y definición 83
Artículo 183. Régimen de usos en suelo rústico común 83
Artículo 184. Parcela mínima afecta a la edificación 83
Artículo 185. Ocupación de parcela 84
Artículo 186. Superficie máxima construida por parcela 84

Artículo 187. Altura máxima 84
Artículo 188. Condiciones estéticas específicas 84
Artículo 189. Ámbito y definición 85
Artículo 190. Régimen de usos en suelo rústico de entorno urbano 85
Artículo 191. Parcela mínima afecta a la edificación 85
Artículo 192. Ocupación de parcela 85
Artículo 193. Superficie máxima construida por parcela 86
Artículo 194. Altura máxima 86
Artículo 195. Condiciones estéticas específicas 86
Artículo 196. Ámbito y definición 86
Artículo 197. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras 86
Artículo 198. Determinaciones relativas a carreteras 87
Artículo 199. Determinaciones relativas a instalaciones eléctricas 88
Artículo 200. Ámbito y definición 89
Artículo 201. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural 89
Artículo 202. Parcela mínima afecta a la edificación 89
Artículo 203. Ocupación de parcela 90
Artículo 204. Superficie máxima construida por parcela 90
Artículo 205. Altura máxima 90
Artículo 206. Condiciones estéticas específicas 90
Artículo 207. Ámbito y definición 90
Artículo 208. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural 91
Artículo 209. Parcela mínima afecta a la edificación 92
Artículo 210. Ocupación de parcela 92
Artículo 211. Superficie máxima construida por parcela 92
Artículo 212. Altura máxima 92
Artículo 213. Condiciones estéticas específicas 93
Artículo 214. Afección a Red Natura 2000 93
Artículo 215. Afección al Dominio Público Hidráulico 94
Artículo 216. Afección a las Vías Pecuarias 94
Artículo 217. Afección a especies amenazadas con planificación de protección 94
Artículo 218. Afección al Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León 95
Artículo 219. Afección a los Hábitats naturales de interés comunitario 95
Artículo 220. Ámbito y definición 96
Artículo 221. Régimen de usos en suelo rústico con protección especial 96
Artículo 222. Condiciones de la edificación en suelo rustico con protección especial 97
Artículo 223. Ámbito y definición 97
Artículo 224. Objeto 97
Artículo 225. Régimen de usos en suelo rústico de asentamiento irregular 97
Artículo 226. Parcela mínima 98
Artículo 227. Condiciones de la edificación en suelo rustico de asentamiento irregular 98
Artículo 228. Afección a figuras de protección natural reguladas en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León 98
Artículo 229. Afección a figuras de protección natural reguladas en la Ley 4/2015, de 24 de marzo 98
Artículo 230. Régimen de usos en suelo rústico de asentamiento tradicional 99
Artículo 231. Parcela mínima 99
Artículo 232. Parcela mínima afecta a la edificación 99
Artículo 233. Ocupación de parcela 100
Artículo 234. Retranqueos 100
Artículo 235. Altura máxima 100
Artículo 236. Condiciones estéticas específicas 100

TÍTULO. VII. NORMAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 101

Artículo 237. Objeto y alcance del Catálogo 101
Artículo 238. Prevalencia 101
Artículo 239. Contenido del Catálogo 102
Artículo 240. Clasificación urbanística 102
Artículo 241. Régimen urbanístico 102
Artículo 242. Régimen aplicable a los elementos arqueológicos 103
Artículo 243. Criterios de catalogación 104
Artículo 244. Protección Integral 104
Artículo 245. Protección estructural 105
Artículo 246. Protección ambiental 105
Artículo 247. Tipos de intervenciones en las edificaciones 105
Artículo 248. Criterios de catalogación 107
Artículo 249. Categorías de protección 107
Artículo 250. Régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural 107
Artículo 251. Régimen de protección de los Bienes Inmuebles Inventariados 108
Artículo 252. Régimen de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León 108
Artículo 253. Grados de protección ante intervenciones en bienes arqueológicos 108
Artículo 254. Intervención en protección integral 109
Artículo 255. Intervención en protección estructural 110
Artículo 256. Intervención en protección ambiental 110
Artículo 257. Documentación Adicional para solicitud de licencia de obra 110
Artículo 258. Normativa de actuación 110
Artículo 259. Intervención en suelo urbano 111
Artículo 260. Intervención en suelo urbanizable 111
Artículo 261. Intervención en suelo rústico con protección cultural 111
Artículo 262. Hallazgos aislados 111
Artículo 263. Obras de gran incidencia espacial 111
Artículo 264. Hallazgos Casuales 112

TÍTULO. VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. 113

Artículo 265. Definición y clasificación 113
Artículo 266. Determinaciones generales 113
Artículo 267. Objeto 113
Artículo 268. Documentación 114
Artículo 269. Objeto 114
Artículo 270. Determinaciones 114
Artículo 271. Documentación 115
Artículo 272. Ámbito y limitaciones 115
Artículo 273. Objeto 116
Artículo 274. Tipos 116
Artículo 275. Determinaciones 116
Artículo 276. Documentación 117
Artículo 277. Catálogos 117
Artículo 278. Actuaciones Aisladas 118
Artículo 279. Actuaciones aisladas de urbanización 118
Artículo 280. Actuaciones aisladas de normalización 119
Artículo 281. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización 119
Artículo 282. Actuaciones aisladas de expropiación. 119
Artículo 283. Actuaciones aisladas de ocupación directa 120
Artículo 284. Actuaciones Integradas y Unidades de Actuación 120
Artículo 285. Sistemas de actuación 121
Artículo 286. Ejecución de las Actuaciones 122

Artículo 287. Proyectos de Actuación 122
Artículo 288. Proyectos de Urbanización 123
Artículo 289. Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización 124

TÍTULO. IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO. 125

Artículo 290. Consulta urbanística 125
Artículo 291. Licencia urbanística 126
Artículo 292. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de Licencias urbanísticas 126
Artículo 293. Declaración responsable 127
Artículo 294. Procedimiento relativo a declaración responsable 128
Artículo 295. Documentación técnica exigible con los trámites de licencia y declaraciones responsables 129
Artículo 296. Autorización de usos excepcionales 129
Artículo 297. Declaración de fuera de ordenación 130
Artículo 298. Órdenes de ejecución 131
Artículo 299. Declaración de ruina 132
Artículo 300. Ruina inminente 132

ANEXO-I. FICHAS DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 133

ANEXO-II. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN 135

ANEXO-III. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO 149