TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 0. INTRODUCCIÓN

0.1. OBJETO DE LA NORMATIVA.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.

0.2. CONTENIDO.

Las Normas Urbanísticas se organizan en dos Títulos y un total de doce (12) Capítulos repartidos, nueve (9) en el primer Título y tres (3) en el segundo.

El Título I contiene las Normas de Carácter General derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en los nueve Capítulos siguientes:

Capítulo 1º. "Generalidades" que contiene las Normas relativas a naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo 2º. "Clasificación del Suelo", que clasifica el suelo y establece los usos globales para cada clase de suelo.

Capítulo 3º. "Desarrollo en Planes y Proyectos", que contiene las Normas por las que se regulan, para cada clase de suelo, los instrumentos de planeamiento de nivel jerárquico inferior, que habrán de redactarse para desarrollar de manera pormenorizada el Plan General y legitimar su posterior ejecución.

Capítulo 4º. "Contenido de Planes y Proyectos", establece las condiciones comunes por las que se regula la redacción, documentación y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento necesarios para llevar a cabo el desarrollo del Plan General.

Capítulo 5º. "Condiciones para la Actuación Urbanística", fija las condiciones que regulan la intervención de los particulares, sus derechos y deberes, frente a la actividad urbanística en cuanto al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Capítulo 6º. "Normas Generales de Diseño y Calidad de la Urbanización" establece las normas que regulan la ejecución de las urbanizaciones contempladas en el Plan General.

Capítulo 7º. "Normas Técnicas de Diseño y Calidad de la Edificación", establece las normas que regulan la ejecución de la edificación contemplada en el Plan General.

Capítulo 8º. "Condiciones de Seguridad de los Edificios", establece las condiciones de seguridad que se imponen con el propósito de proteger a las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Capítulo 9º. "Normas Generales de los Usos", establece las normas que regulan los usos de la edificación contemplados en el Plan General.

El Título II desarrolla, en tres Capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo 10º."Condiciones particulares para la clase de suelo urbano. Ordenanzas de la edificación y uso del suelo", se refiere al Suelo Urbano y desarrolla la Normativa de aplicación a cada zona del mismo, estableciéndola a nivel de Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo.

Capítulo 11º."Condiciones particulares para la clase de suelo urbanizable", contiene las normas propias del Suelo Clasificado como Urbanizable.

Capítulo 12º."Condiciones particulares para la clase de suelo no urbanizable", contiene Normativa de aplicación al suelo no urbanizable, incluyendo una regulación de las Áreas de Especial Protección.

0.3. ABREVIATURAS UTILIZADAS.

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones .....LEY 6/98

- Ley 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León .....LEY 9/97

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. de 26 de junio de 1992) TRLS/92

- Ley 8/90 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo ..... L. 8/90

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido (Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril) TRLS/76

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de junio B.O.E. 18-9/78) ..... R.P.

- Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18-9-78 ..... R.D.

- Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/78 de 25 de agosto, B.O.E. de 31-1-79 y 1-2-79 ..... R.G.

- Plan General de Ordenación Urbana ..... P.G.

- Plan Parcial de Ordenación Urbana ..... P.P.

- Plan Especial ..... P.E.

- Plan Especial de Reforma Interior ..... P.E.R.I.

- Estudio de Detalle ..... E.D.

- Proyecto de Urbanización ..... P.U.

- Unidad de Ejecución ..... U.E.

- Área de Planeamiento Incorporado ..... A.P.I.

- Área de Planeamiento Remitido ..... A.P.R.

0.4. GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS.

A los efectos del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen cuantas veces se empleen los término definidos en este Glosario de términos urbanísticos tendrán el exacto significado que se expresa a continuación.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del Plan General pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de este Glosario, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

ALERO

Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

ALINEACIÓN

Son los planos que separan el espacio público del privado. Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineación Actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

- Alineación Exterior. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

- Alineación Interior. Son las alineaciones que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio libre interior de la manzana bien sea de carácter público o privado.

- Alineación Oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada si la calle es horizontal.

	En las calles no horizontales se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de veinte (20) metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado a partir de los veinte (20) metros. En calles con pendiente igual o superior al seis por ciento (6%) será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada veinte (20) metros de distancia.
ALTURA LIBRE DE PISO	Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.
ALTURA DE PISO	Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE UN TERRENO	Aprovechamiento real de un terreno que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica o predominante en el área de reparto en la que esté situado el terreno.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DE UN ÁREA DE REPARTO	Suma de los aprovechamientos lucrativos correspondientes a los terrenos comprendidos en cada Área de Reparto.
APROVECHAMIENTO REAL DE UN TERRENO	Superficie edificable en ese terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que, sobre intensidad de uso, establece el Plan General para ese terreno.
APROVECHAMIENTO TIPO DE UN ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento lucrativo total de un Área de Reparto expresado en unidad de superficie de área de reparto excluidos los terrenos afectos a dotaciones o equipamientos públicos de carácter general o local ya existentes.
ÁREA DE MOVIMIENTO	Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de ocupación.
ÁREA DE REPARTO	Ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos Urbano y Urbanizable a efectos de fijación, en cada uno de ellos, del

	Aprovechamiento Tipo.
ÁTICO	Última planta de un edificio situada por encima de la altura máxima edificable y por debajo de la cubierta.
BALCONES	Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad es inferior a sesenta (60) centímetros.
BANDERÍN	Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.
BLOQUE ABIERTO	Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.
CHIMENEA DE VENTILACIÓN	Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un (1) metro cuadrado.
CORNISA	Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
CUERPO VOLADO CERRADO	Cuerpo volado cerrado es el saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por alguno de sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
DENSIDAD	Número de viviendas permitidas por el Plan General expresadas por unidad de superficie del suelo en que se sitúan.
EDIFICABILIDAD	Coeficiente que indica el número de metros cuadrados edificables en un terreno por unidad de superficie de suelo de ese terreno.
EDIFICABILIDAD DE UN TERRENO	Superficie edificable que el Plan asigna a ese terreno expresada por unidad de superficie de su suelo.
EDIFICIO EXCLUSIVO	Aquel en el que en todos sus locales se desarrollan actividades

contempladas dentro del mismo uso.

EDIFICIO EXENTO Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

ENTRANTE Entrantes son los espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

ENTREPLANTA El forjado construido en el ámbito comprendido entre los suelos de la planta baja y de la planta primera de piso, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor al cincuenta por cien (50%) de la superficie de la planta baja y que respeta la altura libre de doscientos veinte (220) centímetros por encima del forjado y doscientos cincuenta (250) centímetros por debajo, y que forma parte integrante del local de planta baja y que carece de acceso independiente del mismo y con el mismo uso.

ESCAPARATE Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

FINCA FUERA DE ALINEACIÓN Son aquellas en las que la Alineación Oficial no coincide con la Alineación Actual.

LINDERO Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN O DE FACHADA Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

LUZ RECTA La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento frontero o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

MANZANA Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones

	oficiales de vías o espacios públicos.
MANZANA CERRADA	Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser MANZANA CERRADA COMPACTA en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando o no los patios de parcela, o MANZANA CERRADA con PATIO DE MANZANA en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.
MEDIANERÍA	Es el elemento constructivo de una edificación que es común o que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante.
MARQUESINA	Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.
MIRADOR	Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.
MUESTRA	Rótulos en madera, metal u otro material que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.
OBRAS DE NUEVA PLANTA	Las que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.
OBRA MENOR	Las siguientes: - Las que no afecten a la estructura, ni son obras de nueva planta ni de reforma; pueden variar la distribución o decoración de un edificio. - Primera adaptación de locales comerciales de superficie inferior a treinta (30) metros cuadrados que no afecte a la estructura.
OBRA DE REFORMA	Las siguientes:

- Ampliación de edificios existentes.
- Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior del edificio.
- Modificación de huecos de fachada.
- Las que precisen colocación de andamios.
- Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a treinta (30) metros cuadrados.
- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior.

OCUPACIÓN Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio y la de la parcela expresada en porcentaje.

PLANTA BAJA Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de treinta (30) centímetros de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro por encima de la rasante. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura. Este escalonamiento tendrá lugar a partir de los veinte (20) metros de fachada.

PLANTA DE PISO Todas aquellas que están por encima de la planta baja, a excepción de los áticos.

PARCELA Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.

PARCELA NETA Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

PARCELA EDIFICABLE Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima de suelo, bajo una sola propiedad registral, admisible en los procesos de parcelación, agregación y reparcelación.
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.
PASAJES	Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.
PATIO INGLÉS	Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
PATIO MANCOMUNADO	Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.
PATIO DE MANZANA	Es el espacio interior de una manzana, no edificable, o edificable sólo en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.
PATIOS DE PARCELAS	Patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos: - Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados. - Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.
PIEZA HABITABLE	Aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, aseos, cuartos de baño, vestidores, despensas y trasteros.
PORTADAS	Ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.

PORTAL Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

PROTECCIÓN Elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc... constituyendo una barrera defensiva ante la caída al vacío.

RASANTES ACTUALES Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

RASANTES OFICIALES Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan o Proyecto de Urbanización.

RETRANQUEOS Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

SALIENTE Salientes son los cuerpos o espacios cerrados que se sitúan al exterior de la línea de fachada.

SECTOR Superficie que se configura como ámbito territorial de la unidad de redacción y tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en Suelo Urbanizable.

SEMISÓTANO La planta cuya cara inferior del techo se encuentra a más de cien (100) centímetros sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.

Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y en parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del total.

SISTEMAS GENERALES Conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

SISTEMAS LOCALES	Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos Urbano y Urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el Suelo Urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones del Plan General en el Suelo Urbanizable.
SOLAR	Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a que de frente, tener encintadas las aceras, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
SOPORTAL	Espacio cubierto que queda a lo largo de una fachada o de todos o alguno de los lados de una plaza, que se forma sosteniendo la parte delantera de los edificios con pilares o columnas.
SÓTANO	La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un (1) metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.
SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA	Es la superficie comprendida entre la línea exterior de los muros de cerramiento de la edificación, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el cincuenta por cien (50%) de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados e incluyendo también la superficie de los patios de parcela.
SUPERFICIE EDIFICADA	Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas
SUPERFICIE OCUPADA	Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación habitable. No se consideran como superficie ocupada los aparcamientos subterráneos, situados en espacios abiertos o libres de uso privado y en las condiciones que se fijen en cada

	caso, y tampoco los aleros y suelos no habitables. En las zonas en que se admitan patios de parcela, su superficie se descontará de la superficie ocupada si los patios llegan al suelo de la planta baja.
TERRAZA	Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a sesenta (60) centímetros.
TOLDO	Vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar a la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta balcón o abertura, para dar sombra.
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Ámbito territorial delimitado en el Plan General para el cumplimiento conjunto, por todos los propietarios de suelo comprendidos en ellas, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
USO CARACTERÍSTICO	Son usos característicos los que se consideran más apropiados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.
USO PERMITIDO	Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.
USO PROHIBIDO	Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.
VALLA	Cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.
VITRINAS	Escaparates salientes o exentos de fachada.

VIVIENDA COLECTIVA	Tipología de edificación en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso desde el exterior y en su caso las comunicaciones horizontales y verticales.
VIVIENDA EXTERIOR	Aquella que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza, o alternativamente sobre espacio libre de uso público o privado, que cumpla todas las condiciones siguientes: - Dimensión mínima tal que en planta se pueda inscribir una circunferencia de al menos veinte (20) metros de diámetro. - Que estén en contacto directo con al menos dos vías públicas o plazas a través de pasajes con dimensiones en todos sus puntos iguales o superiores a seis (6) metros de ancho con cuatro (4) metros de altura libre. - Que no esté edificado en planta baja.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente que constituye unidad registral.
VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERA O FILA	Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por dos de sus linderos laterales a las dos viviendas colindantes, formando desarrollos lineales. En cualquier caso el conjunto continuo de planos de fachadas no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta longitud a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS	Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno de sus linderos a la vivienda colindante.

VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA	Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.
VOLUMEN TOTAL EDIFICADO	Es la suma de los volúmenes edificados por planta.
ZONA	Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES

1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 78, 79 y 80 del Título II, Capítulo I del TRLS/76 y en los artículos 14 y 42 del Capítulo IV del Título I del R.P. y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del territorio del Término Municipal de Aranda de Duero.

1.2. VIGENCIA.

El Plan General entrará en vigor de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo y del régimen local que sea de aplicación.

A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprobara un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal (Directrices de Ordenación Territorial) que comprenda el término municipal de Aranda y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales o ello fuere consecuencia de la propia evolución demográfica.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea sustancialmente superior o inferior, en dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

1.3. EFECTOS. .3.EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS.3. EFECTOS

El Plan General, conforme a los Arts. 56 del TRLS/76 y 133 y 134 del TRLS/92, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar integral debidamente diligenciado en los términos del Art. 164 del R.P. y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

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

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

1.4. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS.

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Aranda de Duero en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Si hubiera imprecisión en los criterios de la interpretación de cualquiera de las partes o elementos constitutivos del presente Plan General, prevalecerá la más favorable al mejor criterio en favor de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, de la protección del medio ambiente y de las previsiones de actuación de las Administraciones, y en favor del interés más general de la colectividad.

Como criterio general cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos del Plan General de Ordenación Urbana, regirá siempre el más beneficioso para el municipio a juicio de la Administración.

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

1.4.1. Memoria Descriptiva y Justificativa.

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

1.4.2. Planos. .4.2. Planos.4.2. Planos.4.2. Planos.

- Plano nº 2. Estructura general y orgánica, clasificación del suelo y regulación de usos globales en el Suelo Urbanizable.

  A escala 1:5.000 contiene el modelo resultante para la ordenación de la ciudad definido por los sistemas generales: de comunicaciones, espacios libres y equipamientos y la clasificación del suelo para la ciudad y su entorno. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable y a la parte del no urbanizable incluida en los mismos.

- Plano nº 3. Régimen y gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables.

  A escala 1:5.000, contiene la clasificación del suelo y la delimitación de ámbitos de planeamiento y gestión posterior, así como el detalle pormenorizado de la acciones a desarrollar incluidas en el Programa de Actuación, para los suelos urbanizables y no urbanizables, correspondientes, a la ciudad y su entorno, elaborado a partir del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre algunos de los restantes planos.

- Plano nº 4. Red viaria, alineaciones y rasantes.

  A escala 1:1.000 recoge la clasificación jerárquica del viario; las secciones tipo; y la definición pormenorizada de las alineaciones y rasantes de elementos de nueva creación o que modifica los existentes. En su contenido específico prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº 5. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano.

  A escala 1:1.000, recoge la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo y el diseño de las alineaciones y rasantes de todo el viario, así como las alineaciones interiores de manzanas; el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento remitido. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente al suelo urbano.

- Plano nº 6. Régimen y gestión en suelo urbano.

  A escala 1:1.000 contiene la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión remitidos y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, incluidas en el Programa de Actuación, tanto las que se prevén sobre sistemas generales como locales.

  Incluye la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen a las de cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº 7. Clasificación del suelo, calificación, régimen y gestión, red viaria y alineaciones en núcleos pedáneos y urbanizaciones.

  A escala 1:1.000 recoge la ordenación detallada de Sinovas, La Aguilera y La Calabaza.

- Plano nº 8. Esquema de la Red de Abastecimiento.

  A escala 1:5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Abastecimiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº 9. Esquema de la Red de Saneamiento.

  A escala 1:5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con los elementos fundamentales de la Red de Saneamiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº 10. Esquema de la Red de Energía Eléctrica.

  A escala 1:5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las grandes líneas y centros de transformación de la Red de Energía Eléctrica. Debe considerarse como indicativo.

1.4.3. Programa de actuación.

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las

presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Aranda como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

1.4.4. Estudio Económico-Financiero.

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el Art. 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Aranda y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

1.4.5. Normas Urbanísticas.

Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Aranda de Duero. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Castilla-León.

1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance. 1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance

Esta documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

1.4.7. Memoria de Participación.

Recoge, para los dos períodos de información pública del Plan, el Informe a las alegaciones formuladas.

1.5. PRINCIPIOS GENERALES PARA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

**.5. PRINCIPIOS GENERALES PARA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

. Parcial
. Especial o Reforma Interior

- Redacción de Estudios de Detalle

b) Etapa de Cesión y Equidistribución; comprende:

- Organización administrativa del órgano gestor en su caso

- Redacción del Proyecto de Reparcelación o de Compensación

- Cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos y asignación a cada propietario de suelo, de los terrenos susceptibles de acoger los aprovechamientos apropiables.

c) Etapa de Urbanización; Comprende:

- Redacción de Proyectos de Urbanización

- Ejecución de la infraestructura general

- Ejecución de la Urbanización interior

- Recepción municipal de las obras de urbanización

d) Etapa de Edificación; Comprende:

- Redacción de proyectos de Edificación

- Ejecución de las obras:

. Obra Nueva
. Restauración
. Remodelación
. Demolición

e) Etapa de ocupación y uso de la Edificación; Comprende:

- Ocupación de la Edificación

- Mantenimiento de la Urbanización

- Mantenimiento de la Edificación

Cualquier actuación urbanística que no comprenda la ejecución completa de una de estas etapas ha de considerarse como deficiente.

1.6. GRADO DE VINCULACIÓN.

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

CAPÍTULO 2º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A los efectos de aplicación del régimen jurídico correspondiente el suelo se clasifica en:

- Urbano
- Urbanizable
- No Urbanizable

Asimismo, en el TRLS/92 y en los capítulos sucesivos se establecen para cada una de las clases de suelo antes citadas, cuya delimitación exacta se contempla en el conjunto de planos número 1 "Clasificación del suelo y Regulación pormenorizada del suelo no urbanizable" y número 2 "Estructura general y orgánica, clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable", las condiciones de desarrollo.

El régimen del Suelo Urbano viene regulado en la Ley 6/98, en el TRLS/76 y en las "Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo Urbano" que se contienen en el Capítulo 10º del título II de estas Normas, y en las que se fijan los usos pormenorizados, edificabilidades y demás condiciones técnicas, tanto de los terrenos como de las construcciones y de su entorno.

A los efectos de establecer el régimen del suelo urbano, y de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 6/98, se establecen dos categorías:

- Suelo urbano consolidado por la urbanización.
- Suelo urbano que carece de urbanización consolidada.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización, regulado por el Art. 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar. El ámbito del suelo urbano consolidado lo constituye, en el presente Plan General, aquellas áreas de suelo urbano plenamente ordenadas que no precisan de planeamiento de desarrollo ni de gestión previa a la edificación.

En el suelo urbano que carece de urbanización consolidada, regulado por el artículo 14.2 de la Ley 6/98 los deberes de los propietarios serán los se_alados en los apartados a), b), c) d) y e) del citado artículo. El ámbito del suelo urbano que carece de urbanización consolidada lo constituye, en el

presente Plan General, aquellas áreas de suelo urbano que precisan de posterior ordenación, áreas de planeamiento remitido, o de posterior gestión, unidades de ejecución.

El régimen del Suelo Urbanizable viene regulado en la Ley 6/98, en el TRLS/76 y en el Capítulo 11 del Título II de estas Normas.

En relación con lo establecido en el Art. 16 de la Ley 6/98 la aprobación definitiva del presente Plan General permitirá a los propietarios de suelo urbanizable el ejercicio del derecho de promover su transformación.

El régimen del Suelo No Urbanizable viene regulado en la Ley 6/98 en el TRLS/76 y en el Capítulo 12 del Título II de estas Normas.

En relación con lo establecido en el Art. 9 de la Ley 6/98 el suelo no urbanizable de especial protección regulado en el epígrafe 13.2 de estas Normas se corresponde con el previsto en el apartado 1 del citado Art. 9. El suelo no urbanizable inadecuado para un desarrollo urbano regulado en el epígrafe 13.1 de estas Normas se corresponde con el previsto en el apartado 2 de dicho Art. 9.

2.2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE SEGUNDO GRADO.

A fin de establecer las condiciones específicas de actuación dentro de cada clase de suelo se han definido los siguientes tipos de ámbito de planeamiento de segundo grado:

a) Suelo Urbano:

- Plan Especial de Reforma Interior Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.
- Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del Centro Cívico.
- Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito Allendeduero, Sectores C y E.
- Plan Especial de Reforma Interior CAMPSA.
- Plan Especial de Infraestructuras "Virgen de las Viñas".

b) Suelo Urbanizable:

- Plan Parcial Costaján Este.
- Plan Parcial Santa Catalina.
- Plan Parcial Arroyo de La Nava.

c) Suelo No urbanizable:

- Plan Especial de Mejora del Medio Rural del área de San Ignacio.
- Plan Especial de Ordenación de Usos en el Monte de La Calabaza.

2.3. USOS DEL SUELO..3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3.USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3.USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3. USOS DEL SUELO.3.USOS DEL SUELO

En el suelo urbano se han definido los usos pormenorizados, sus intensidades y, en su caso, los aprovechamientos tipo de las distintas Áreas de Reparto de cargas y beneficios.

En suelo urbanizable se definen para cada sector los usos globales, sus intensidades y el aprovechamiento tipo de cada una de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios.

Respecto a los usos globales se definen los usos principales o característicos, compatibles y prohibidos o excluyentes.

Son usos principales o característicos los que predominan sobre los demás en cantidad de metros cuadrados construidos, dando sus características al ámbito a que se aplican.

Son usos tolerados o compatibles aquellos que se admiten en el ámbito considerado.

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

3.1. REGLAS GENERALES.

El Plan General se desarrollará según las distintas clases de suelo como se indica a continuación:

a) En Suelo Urbano

Mediante Planes Especiales en general o de Reforma Interior, Estudios de Detalle en su caso, Proyectos de Urbanización o bien directamente mediante Licencia de Edificación (en el caso de solares ajustados a plan), otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

b) En Suelo Urbanizable

Mediante Planes Especiales, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, y Licencias de Edificación.

c) En Suelo no Urbanizable

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en los Arts. 85 y 86 del TRLS/76..

d) Sistemas Generales

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

e) Sistemas Locales

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

3.2.1. Actuaciones Sistemáticas.

Actuación mediante unidades de ejecución

Se desarrollarán por el Sistema de Actuación que la correspondiente ficha establezca en cada caso de conformidad con lo establecido en el capítulo II, Título II del TRLS/76.

3.2.2. Actuaciones Asistemáticas.

A/ Para aquellos solares que tengan, (de acuerdo con la definición establecida en el Art. 82 del TRLS/76 apartados 1 y 2), señalamiento de alineaciones y rasantes y el grado de urbanización exigible, es decir, servicios de suministro de agua y energía eléctrica y acometida de saneamiento a pie de parcela, además de dar frente a calle con calzada pavimentada y encintado de aceras, la actuación se ceñirá exclusivamente a la edificación mediante la oportuna Licencia ajustada a las normas particulares que le correspondan según las Ordenanzas establecidas en el título II de esta Normativa y de conformidad con lo establecido en el capítulo primero del Título VII sección 1ª del TRLS/92 en aquellos preceptos vigentes y supletoriamente en el Capítulo II del Título IV Sección 1_ del TRLS/76.

B/ En las superficies de suelo urbano cuya urbanización no alcance los niveles que se definen en el Capítulo 5º de estas Normas, como mínimo, es obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras con el contenido que sea necesario con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia.

C/ En los casos en que según el grado de desarrollo alcanzado en el área de que se trate, sea necesario adaptar, reajustar o establecer alineaciones y rasantes, completando las ya definidas en el Plan General en las condiciones fijadas por éste, o bien efectuar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del propio Plan General o completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes, será obligatoria la relación y aprobación de Estudios de Detalle en los términos establecidos en el R.P.

3.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Las previsiones del Plan General para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos en el Plan General.

A su vez estos Planes Parciales una vez aprobados pueden ser desarrollados por E.D. y P. U.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, se redactarán y aprobarán P.E. y P.U.

3.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE. .4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con las prescripciones del TRLS/76 en el Suelo No Urbanizable no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación de los Arts. 85 y 86 del TRLS/76 de acuerdo con la regulación contenida en las normas específicas de este Plan General.

Podrán redactarse Planes Especiales de Protección, de Mejora del Medio Rural o para la creación de sistemas generales o equipamientos compatibles con este tipo de suelo.

CAPÍTULO 4º. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

4.1. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

**4.1.1. Objeto. .1.1. Objeto.1.1. Objeto.1.1. Objeto.

4.2. PLANES PARCIALES..2. PLANES PARCIALES.2. PLANES PARCIALES.2. PLANES PARCIALES.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente Plan General, de acuerdo con lo establecido por el Art. 13 del TRLS/76.

4.2.5. Contenido Conceptual y documentación de los Planes Parciales.

Será el especificado para los mismos en el TRLS/76 y el R.P. De acuerdo con el contenido del Art. 52.1 del R.P., "la definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas".

4.3. PLANES ESPECIALES.

4.3.1. Redacción y Tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de P.E. se ajustará a lo establecido en el TRLS/76, en este Plan General y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

**4.3.2. Ámbito de redacción de los Planes Especiales. .3.2. Ámbito de redacción de los Planes Especiales.3.2. Ámbito de redacción de los Planes Especiales.3.2. Ámbito de redacción de los Planes Especiales.

4.3.4. Contenido conceptual y documental de los Planes Especiales

Será el especificado para los mismos en el TRLS/76 y en el R.P.

4.4. ESTUDIOS DE DETALLE.

**4.4.1. Objeto. .4.1. Objeto.4.1. Objeto.4.1. Objeto.

Los Estudios de Detalle no podrán utilizarse en ningún caso para:

a) Cambiar la calificación del suelo.

b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan.

c) Establecer nuevas ordenanzas.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.

f) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos o la densidad o intensidad de uso autorizadas.

g) Alterar el uso característico establecido por el planeamiento superior.

4.4.4. Documentación.

Los Estudios de Detalle deberán estar compuestos de Memoria y Planos.

A/ Memoria. La Memoria constará de:

a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, se hará referencia al tipo de planeamiento o Norma en que se apoya, reseñando cuales son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.

c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará que especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General o Especial según los casos.

e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan,

f) Cuando se trate de Estudios de Detalle cuya necesaria redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como consecuencia, haya adoptado la Corporación.

B/ Planos. A escala mínima de 1:500. En función de las previsiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

a) Plano de situación en relación con la ciudad.

b) Plano de delimitación del ámbito territorial y parcelario catastral.

c) Plano de ordenación vigente, que desarrolla el E.D.

d) Plano del estado actual de los terrenos y de la edificación, reflejado en el plano parcelario existente a escala 1/1.000.

e) Planos, debidamente acotados, que reflejen en detalle la ordenación proyectada, incluyendo como mínimo las alineaciones y rasantes de la red viaria.

f) Plano de deslinde de propiedades.

g) Plano de parcelación propuesta.

4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS.

4.5.1. Objeto.

A/ Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los Planes Generales y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

B/ También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de P.E.R.I. y de los Sistemas Generales.

C/ Los proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.

D/ En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

E/ Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa general, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4.5.2. Servicios Urbanos Mínimos Exigibles.

En el Proyecto de Urbanización, se desarrollarán, con carácter de mínimas las obras de:

a) Explanación y pavimentación

Que abarcará: explanaciones generales, explanaciones viarias, pavimentación de calzadas y aceras, pavimentación de zonas de estacionamientos, señalización viaria y pequeña jardinería a nivel de isletas y platabandas sustitutivas de aceras.

b) Abastecimiento y distribución de agua

Comprenderá las obras de traída de aguas hasta la urbanización y su tratamiento previo, si procediere; depósitos reguladores; redes arteriales y distribuidoras; redes de riegos e hidrantes.

c) Evacuación de aguas residuales.

Comprenderá las redes generales de evacuación de aguas pluviales y residuales, colectores generales, emisarios y estaciones depuradoras de aguas residuales, si procediere.

d) Suministro de energía eléctrica

Abarcará las líneas alimentadoras en alta y media tensión, subestaciones e instalaciones de transformación y redes distribuidoras en baja tensión.

e) Alumbrado público

Comprenderá las redes distribuidoras para alumbrado viario y espacios públicos, unidades luminosas, instalaciones protectoras y centros de mando.

f) Plantaciones y jardinería

Comprenderá el arbolado viario, el de espacios libres públicos que hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el ajardinamiento y ornato de dichos espacios (excepción hecha de la pequeña jardinería, incluida en el apartado a), así como el ajardinamiento y ornato de las urbanizaciones, servicios e instalaciones.

Si se encontrara ejecutado alguno de estos servicios la Memoria del proyecto justificará su existencia e idoneidad y por lo tanto la innecesariedad de su redacción.

Por otro lado como obras previsibles, se citan los servicios de:

- Evacuación de residuos
- Red general de distribución de gas
- Red general de calefacción comunal
- Red de telefonía
- Galerías de servicios
- Transportes especiales, etc.

4.5.3. Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

4.5.4. Condiciones y Garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

**4.5.5. Legislación Aplicable. .5.5. Legislación Aplicable.5.5. Legislación Aplicable.5.5. Legislación Aplicable.

4.6. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

4.6.1. Contenido.

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán, en cuanto a forma y contendido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

4.6.2. Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

4.7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN. .7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN..7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

4.7.1. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala no menor a 1:1.000.

4.7.2. Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

4.8. PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.

4.8.1. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala no menor a 1:1.000.

4.8.2. Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Art. 174 del Reglamento de Gestión.

4.9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN. .9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN..9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.

4.9.1. Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atendrán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Arts. 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala no menor de 1:1.000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

4.10. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

4.10.1. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:5.000 o mas detallada, sobre cartografía actual.

- Planos a escala adecuada de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala no menor a 1:1.000.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

4.10.2. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el epígrafe 4.8.2. de estas Normas.

4.11. FORMATO DE LA DOCUMENTACIÓN Y NÚMERO DE EJEMPLARES.

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados 4.2. a 4.11. se presentará en el Registro Municipal ajustándose en cuanto dimensiones, a la norma UNE A-4, siendo por lo tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210 x 297 mm.

Toda la documentación se presentará por triplicado. Contra dicha presentación, a petición del interesado, el Ayuntamiento extenderá el oportuno recibo haciendo constar en él la fecha de entrada en el Registro.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Los particulares podrán redactar P.P., P.E., E.D. y P.U. en desarrollo de este Plan General, y en los términos concretados por la presentes Normas Urbanísticas.

Los P.P. y P.E. de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por los Arts. 53.2 del TRLS/76 y 46 y 64 del R.P.

5.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El P.G. clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, dentro del marco de lo dispuesto para cada clase de suelo la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en el TRLS/76 supletoriamente tal y como se establece en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas, (Normas particulares para cada clase de suelo).

5.2.1. Ámbitos de Actuación.

A/ Tipos de ámbitos.

La ejecución del P.G. y de los Planes que lo desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

B/ Requisitos para la delimitación.

La delimitación de las unidades de ejecución en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de los Arts. 117 y 118 del TRLS/76 y concordantes del Reglamento de Gestión.

C/ Formulación.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el presente Plan General o Planeamiento que lo desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los

particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

5.2.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de ejecución delimitada en el presente Plan General será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de ejecución no definidas en el P.G. se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Arts. 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

5.2.3. Sistema de Compensación.

A/ <u>Definición</u>.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetros, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a

su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

B/ Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General y los Planes que lo desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

C/ Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Ejecución o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

5.2.4. Sistema de Cooperación.

A/ Definición.

1º. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2º. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación por lo señalado en las presentes Normas.

3º. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B/ Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

5.2.5. Sistema de Expropiación.

A/ Objeto y procedimiento.

1º. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2º. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el TRLS/76, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B/ Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como en el TRLS/76 con carácter supletorio.

5.2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias..2.6. Cesiones Obligatorias.

A/ Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establecen los Arts. 14 y 18 de la Ley 6/98 para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del P.G. y de cada uno de los Planes que lo desarrollan.

B/ En suelo urbano no consolidado por la urbanización, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor de la Administración actuante y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter local incluidas en las Unidades de Ejecución según las localizaciones o emplazamientos señalados en el P.G. o en los Planes que lo desarrollen.

5.2.7. Costes de la Urbanización.

A/ <u>Obligaciones de los propietarios</u>.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que el P.G. exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas

terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B/ Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el P.G. exima del coste de parte o alguno de ellos:

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministros de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a la Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C/ Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

5.2.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en el P.G. o en el planeamiento que las desarrolle.
Cuando así se establezca, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

5.2.9. Derecho a edificar. .2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar.2.9. Derecho a edificar

A/ Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el P.G. o en el planeamiento de desarrollo y cuenten con los servicios señalados en el Art. 82 del TRLS/76, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el P.G.o en los Planes que lo desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B/ Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos de los apartados A.1, A.2 y A.3 anteriores.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

5.3. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

5.3.1. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en el TRLS/76. En todo caso, habrá de garantizarse la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano.

5.3.2. Regímenes de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

Son los establecidos en el Título II, Arts. 7a 22, de la Ley 6/98, Ley 9/97, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la C.A. de Castilla y León y TRLS/76 de aplicación supletoria tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997.

5.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS. .4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el Art. 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P. se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

5.5. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

5.5.1. Tramitación del Planeamiento.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las Normas de procedimiento legal y reglamentarias previstas.

5.5.2. Requisitos del Proyecto Técnico

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado en los documentos que lo forman y en cada uno de los planos por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico y del interesado. Las firmas serán originales al menos en un ejemplar.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos se presentarán doblados a la medida UNE A-4.

4. Si las características del dibujo exigieren la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior se utilizarán para su confección varias hojas que contengan en conjunto el dibujo total.

5.5.3. Modificaciones del Proyecto.

Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de

detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratare de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Si a juicio de la dirección facultativa de la obra se tratare de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, debiendo presentar las modificaciones antes de solicitar la inspección de la planta baja, cornisa y primera utilización, en cada caso y según sea la parte afectada de la obra.

5.5.4. Información y Cédula Urbanística.

Toda persona tiene derecho a consultar en las oficinas municipales los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos y la totalidad de los documentos que los constituyan.

Se podrá solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, o de cualquier duda a que pudiera dar lugar su aplicación para un caso concreto. Para dicha solicitud se estará a lo dispuesto en el Art. 165 del R.P.

El Ayuntamiento deberá expedir, mediante solicitud del interesado y en el plazo máximo de un mes la "Cédula Urbanística" de terreno o edificio como documento acreditativo de una finca o sector.

La Cédula Urbanística se expedirá a solicitud de cualquier persona, describiéndose en la petición, la finca o sector de que se trate acompañados de planos a escala 1/500 firmados por técnico competente en su caso y peticionario donde se indique: la configuración del suelo, altimetría, arbolado existente, situación respecto a viales próximos, longitud de fachada y distancia a edificaciones colindantes o próximas.

La Cédula Urbanística describirá el régimen sobre uso del suelo, calificación del mismo, indicando la fecha de aprobación de los planes urbanos, normas u ordenanzas, correspondientes.

5.5.5. Contenido de la Licencia

1. Cuanto se dispone en las normas urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además el contenido implícito, que es el definido por el Plan, en su documentación técnica y en sus normas urbanísticas, y en las Ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5.5.6. Señalamiento de Alineación y Rasante

1. Como requisito previo a la solicitud de licencia de edificación se habrá de pedir el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que corresponden a una finca determinada.

2. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado a escala mínima 1:1.000 en el

que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

3. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno se ajustará a las siguientes normas:

a) Será requisito previo a las operaciones de señalamiento que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

b) La Administración Municipal fijará el día y hora que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria al solicitante o a la persona por éste autorizada.

c) Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quién le represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si, personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo a), se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

d) En otro caso el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

e) El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo del Ayuntamiento; uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

5.5.7. Obtención de la Licencia.

Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable el poseer la Licencia Municipal de Obras mediante el pago de derechos consignados en las Ordenanzas de Exacciones Municipales en los términos que éstas establezcan.

5.5.8. Competencia y Procedimientos.

La competencia municipal para el otorgamiento de las licencias se atribuye al Alcalde-Presidente de la Corporación.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos. El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

5.5.9. Reserva de Derecho de Tercero y Jurisdicción.

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

5.5.10. Actos Sujetos a Obtención de Licencia Municipal.

De acuerdo con lo establecido en los Arts. 178 del TRLS/76 y 242.6 del TRLS/92 y el Art. 1 del R.D. estarán sujetos a la obtención previa de licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificios de nueva planta y ampliación de edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

2. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

3. Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

4. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

5. Las obras que hayan de realizarse con el carácter provisional a que se refiere el Art. 17 de la Ley 6/98.

6. Las obras de instalación de servicios públicos, redes de servicio (ya sean aéreas, en superficie o subterráneas) y su modificación.

7. Las parcelaciones urbanísticas y rústicas.

8. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

9. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

10. Los usos de carácter provisional a que se refiere el Art. 17 de la Ley 6/98.

11. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

12. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

13. La demolición total y parcial de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

14. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.

15. La tala de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado. En el suelo clasificado como no urbanizable no será preceptiva la Licencia Municipal bastando con la licencia de corta expedida por la Administración Forestal de acuerdo con lo establecido en la Ley y Reglamento de Montes.

16. La colocación de carteles de propaganda visibles y no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

17. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

18. Y, en general, otras actuaciones urbanísticas y demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A/ Actuaciones realizadas en la vía pública:

- Apertura de vías, caminos o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.

- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de toldos y marquesinas.

- Colocación de postes y señales.

- Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

B/ Obras auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas de obras.

- Instalación de puentes, andamios y similares.

- Colocación de apeos.

- Instalación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.

- Apertura de zanjas.

- Realización de trabajos de nivelación.

- Acondicionamiento de fachadas.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

- Instalación de maquinaria.

C/ Obras en solares, patios o parcelas

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampadas, etc...

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

- Captación de aguas subterráneas.

- Construcción de pozos y fosas sépticas

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, así como los parques de combustible sólidos de materiales y de maquinaria.

D/ Otras

- Obras singulares tales como esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes, piezas de arquitectura, etc.

- Alineaciones oficiales.

5.5.11. Plazo de Concesión de la Licencia.

Las licencias de obras e instalaciones menores, así como las de apertura de actividades inocuas, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes contado a partir de la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Las licencias para la ejecución de obras de nueva construcción o reforma de edificios e industrias así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiese ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si de los informes pertinentes resultara la existencia en las solicitudes de deficiencias subsanables, se notificará al peticionario antes de expirar los plazos indicados anteriormente para que dentro de los quince días siguientes pueda subsanarlas. El cómputo de aquellos plazos quedará suspendido durante esos quince días, contados a partir de la fecha de la notificación de las deficiencias.

En las materias en las que existe legislación específica regirán los plazos que aquella designe.

5.5.12. Obras de Carácter Urgente.

Cuando hayan de ejecutarse obras con carácter de urgencia, se comunicará este hecho al departamento competente al objeto de obtener una autorización provisional sin que la misma exima de la obligación de solicitar y obtener en el plazo que se determine la pertinente licencia municipal.

5.5.13. Documentación de la Solicitud de Licencia.

La licencia de obra se solicitará por escrito dirigido al Excmo Sr. Alcalde como presidente del Ayuntamiento y firmada por el propietario o representante legal.

La documentación a acompañar a la solicitud de licencia en función del tipo de obra, es la siguiente:

5.5.13.1.*Licencia de Obras de Nueva Planta o Ampliación o Reforma de Edificios Existentes*.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguiente documentos:

   a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta ordenanza.

   b) Proyecto técnico, que en los casos en que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de carreteras, ferrocarriles, cauces fluviales, etc..., habrán de adjuntarse los ejemplares necesarios para la remisión a los organismos competentes. Cuando el proyecto citado sea el básico, será obligatorio presentar el de ejecución en el plazo de 2 meses a partir de la concesión de la licencia. A la vista de este último, el Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones oportunas en la licencia concedida.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que con un examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

   a) Memoria en que se describan y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. Se incluirá el cálculo demostrativo del cumplimiento de la normativa correspondiente sobre aislamiento térmico y acústico.

   b) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000 tamaño UNE A-4, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima, y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio de manzana, caso de que se haya previsto, así como distancia al borde de la acera, arbolado existente, farolas y otros elementos del decorado urbano. Las obras no podrán comenzarse en tanto no sea aprobado el proyecto de ejecución.

   c) Plano topográfico a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancias de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano a escala mínima 1:1.000 de las construcciones existentes en las fincas colindantes con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes, que para la licencia puedan derivarse.

e) Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa comprensión. Estos planos se dibujarán a escala mínima 1:100 (incluyendo también secciones con especificación de materiales de construcción y aislamiento, a escala mínima 1:20); estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobaciones en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables.

f) Dirección facultativa de técnico competente.

g) Nombramiento de contratista; este requisito podrá ser aplazado a petición del solicitante de la licencia.

h) Cuestionario estadístico municipal por duplicado.

i) Descripción, en su caso, de las redes aéreas, de las galerías subterráneas, minas de agua, o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración, y medidas de los referidos accidentes del subsuelo, en caso de que sea posible conocerlo en el momento de la solicitud de licencia.

j) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, la siguiente prescripción:

- Previsión de dependencia para la recogida de basuras. Cuando se prevean conductos de vertido colectivos, se consignarán en los planos del proyecto sus características.

5.5.13.2.*Licencias de Obras Menores*.

Adaptación de locales, obras de reforma en viviendas, obras provisionales, obras auxiliares de la construcción, obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios, obras en solares o patios, pequeñas obras de edificación y derribo, carteles publicitarios, captación de aguas subterráneas, cerramiento de terrazas.

1. Documentación exigida con carácter general.

Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas de los siguientes documentos, sin perjuicio de otros que sean necesarios para describir escrita y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión y situación:

a) Plano a escala mínima 1:100 por duplicado de planta señalando lo que se construye y lo que se derriba.

b) En las obras de reforma de locales se requerirá también plano de la fachada y una sección, por duplicado.

c) En las obras que afecten a la fachada de los edificios se deberá presentar plano de la misma por duplicado.

d) Cuando sea necesario colocar andamios en fachada se presentará también certificado de arquitecto superior o arquitecto técnico en el que se indique que la colocación se hace bajo su dirección y que reúne las debidas condiciones de seguridad una vez instalado.

e) Presupuesto detallado por duplicado.

2. Además en los distintos tipos de obras se acompañará:

a) Cuando se trate de obras de acondicionamiento, y reformas de locales se especificará el uso al que éstos se destinarán. Se requerirán planos de planta y sección acotados donde se represente el estado actual y el modificado. En locales de más de 10 años de antigüedad se exigirá la presentación de certificado de técnico competente visado sobre las condiciones de solidez y seguridad del mismo.

b) Cuando se trate de cerramiento de solares se requerirán también planos de la alineación oficial aprobada, y del tipo de cerramiento y altura del mismo. Si el cerramiento es colindante a alguna carretera, deberá acompañarse a la solicitud, la autorización de la Comunidad de Castilla y León o del MOPU, en su caso, respetando las distancias que establece la ley de carreteras vigente.

c) Cuando se trate de carteles publicitarios, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente.

5.5.13.3.*Licencia de Cambio de Uso*.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

   a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse además, la categoría de las mismas.

   b) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:1.000 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones, y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya.

   c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

   d) Indicación de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

   e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de aislamiento térmico y acústico, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

3. Cuando el cambio de uso del edificio se realice en toda su superficie se deberá solicitar licencia de primera utilización u ocupación del edificio para su puesta en funcionamiento.

5.5.13.4.*Licencia de Parcelación o Segregación.*

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

c) Plano de situación, o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información, a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de las fincas aportadas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación de las fincas resultantes a la misma escala.

5.5.13.5.*Licencia para Movimiento de Tierras.*

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en la consideración de obras menores, (excavaciones superiores a 1,50 m de profundidad) se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y

la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. El Ayuntamiento podrá exigir además un estudio geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

5.5.13.6.*Licencia de Primera Ocupación*

El escrito de solicitud de licencia de primera ocupación o certificado de comprobación municipal de la correcta ejecución de las obras, deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

a) Solicitud de licencia en modelo oficial.

b) Certificación final de obra expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de terminación, el que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

c) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de Impuesto de Bienes Inmuebles.

d) Fotocopia de los decretos de concesión de las distintas licencias de obra.

e) Hoja resumen del presupuesto final de obra actualizando, visada por los Colegios Profesionales correspondientes.

5.5.13.7.*Licencia de Derribo y Demolición.*

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

   a) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000.

   b) Croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

   c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones y predios vecinos.

   d) Fotografías en las que se puedan apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

   e) Dirección facultativa de técnico competente.

3. Cuando el edificio que es preciso derribar tenga una superficie construida superior a 40 m^2 se presentará un proyecto de demolición redactado por técnico competente y la dirección facultativa correspondiente visado por un colegio profesional.

4. Ruina inminente. Previa comprobación de un inmueble o construcción por los Servicios Técnicos Municipales podrá procederse al derribo inmediato, sin perjuicio de solicitar la licencia correspondiente.

5.5.13.8.*Licencia de Grúa Torre.*

Esta licencia será preceptiva tanto para las instalaciones de grúas-torre como de ascensores de obra, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

   a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como del contrapeso y de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

   b) Proyecto técnico y dirección facultativa, firmados por facultativo competente y visados por el colegio profesional correspondiente de la instalación de la grúa-torre.

   c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar.

   d) Póliza de seguro de cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa, especificando que el seguro se refiere a una obra en concreto, señalando la dirección de esta.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse.

5.5.14. Concesión o Denegación de Licencia.

Concedida la licencia de obras, y previa solicitud del interesado, se devolverá al solicitante un ejemplar de la solicitud y de cada plano presentado, con el sello del Ayuntamiento y una copia fehaciente del acuerdo municipal y de las condiciones impuestas, abonando las tasas correspondientes.

Toda denegación de licencia será motivada.

5.5.15. Renovación y Modificación de Licencias.

- Las licencias de obras podrán ser renovadas por períodos de 6 meses hasta dos veces siempre que se haga la solicitud de prórroga antes de la fecha de caducidad de la licencia de obra.

- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

5.5.16. Edificaciones de Uso Terciario, Comercial o Industrial.

Las licencias de obras de edificaciones de uso terciario, comercial o industrial no prejuzgan la autorización para la apertura y puesta en funcionamiento de la actividad de que se trate, para lo cual deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal, además de las que corresponda otorgar a otros organismos.

5.5.17. Caducidad de las Licencias.

1. En el acto de otorgamiento de las licencias, se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

2. Las licencias caducarán quedando anuladas y sin efecto, previa instrucción del expediente declarativo de caducidad con audiencia del interesado:

    - Por el no uso de la licencia en el plazo de seis meses desde la obtención de la misma.

    - Si se mantienen interrumpidas las obras durante tres meses consecutivos.

    - Si a los doce meses no se ha alcanzado la mitad de la altura de la estructura de la edificación proyectada.

    - Si a los dieciocho meses no se ha finalizado la estructura de la edificación cubriendo aguas.

    - Por no concluir las obras en el plazo fijado para la construcción de las mismas.

- Por el incumplimiento reiterado de las normas impuestas en cuanto a policía, conservación y ocupación de vía pública.

3. El desestimamiento del solicitante expresado en escrito dirigido al Alcalde y la no retirada de la licencia a los tres meses de la fecha de concesión, anulará automáticamente la licencia dejándola sin efecto alguno.

5.5.18. Licencias Condicionadas a Completar la Urbanización.

1. Las licencias de edificación de nueva planta o de ampliación o reforma de edificios existentes que se soliciten para terrenos que no tengan condición de solar se otorgarán cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

2. La simultaneidad de la urbanización y la edificación quedará sujeta a las siguientes fases:

a) Antes de enrasar la estructura de la planta baja deberá haberse finalizado el movimiento de tierras, la explanación de los viales, la apertura de zanjas para el establecimiento de los servicios de abastecimiento de agua y energía eléctrica, telefonía, evacuación de aguas y realización de las obras perimetrales correspondientes al viario general.

b) Antes de enrasar la altura total autorizada e iniciar la realización del cerramiento de fachada, deberá estar completada la ejecución del resto de obras de urbanización, incluidas las zonas verdes y escolares y los servicios generales de cesión obligatoria, adquiriendo los terrenos la condición de solar y estando en funcionamiento todos los servicios hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias ya establecidas con anterioridad, salvo la pavimentación de aceras.

c) Antes de finalizar la edificación deberá estar terminada la pavimentación de aceras y la urbanización completamente ejecutada.

El incumplimiento de la simultaneidad entre urbanización y edificación comportará las consecuencias fijadas en el Art. 40.3 R. G.

3. La garantía de la ejecución de las obras de urbanización se establecerá, con independencia del seis por ciento (6%) que impone el Art. 46.c del R.P., en el cincuenta por ciento (50%) del importe

del establecimiento de todos los servicios del polígono o unidad de actuación hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias ya establecidas con anterioridad, salvo que se trate de actuaciones en suelo urbano, supuesto para el que la fianza se fija en el cien por cien (100%) de dicho importe.

4. En el caso de polígonos en que se establezcan usos de vivienda y terciario en distintas parcelas, la obligación de urbanización simultanea a la edificación de las viviendas implicará la necesidad de dotar de la condición de solar a las parcelas de terciario proporcionales al número de viviendas para las que se concede licencia. La fijación concreta de las parcelas objeto de esta previsión se señalará en el acto de concesión de la licencia.

5.5.19. Inspecciones de las Obras.

Toda obra sometida a licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización, así como a la comprobación final, en la forma que más adelante se regula en el epígrafe 5.5.22.

5.5.20. Comunicación Final.

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento.

5.5.21. Obligaciones del Propietario al Concluirse las Obras.

1. Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

   a) Retirar los materiales sobrantes y los andamios, vallas y barreras.

   b) Construir el piso definitivo de las aceras.

   c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectos por la obra, sino hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

2. Previamente a la solicitud de la licencia de primera ocupación se habrán reparado todos los elementos urbanos de la vía pública o zonas verdes afectadas. Se habrán terminado todos los trabajos de urbanización afectos a la promoción tanto exteriores a esta como en la parcela, y se habrán conectado todos los servicios particulares a las redes municipales.

3. En el supuesto de incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en los artículos precedentes, la autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios con cargo a la fianza. Subsidiariamente responderá el propietario de la obra o instalación, y en segundo lugar, el del solar, si éste perteneciere a otra persona.

5.5.22. Inspección Final.

Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el servicio técnico competente realizará la inspección final, comprobando:

- Si la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado.

- Si el propietario se ha sujetado a las condiciones de licencia.

- Si se han tenido en cuenta las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras.

- Si se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento las instalaciones de protección contra incendios.

- Si se han reparado, por el particular, todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, tanto en el piso, acera o desagües, como en el subsuelo, en el alcantarillado, canalizaciones de agua potable, conducciones de gas, telefónicas, etc y en los cables eléctricos, tanto aéreos como subterráneos y cualquier otro desperfecto en servidumbre o propiedades de carácter público.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que se pueda conceder la licencia de primera utilización, uso o puesta en servicio.

5.5.23. Licencia de Primera Ocupación.

1. Previamente a la solicitud de licencia de primera ocupación habrán de solicitarse las licencias de acometidas a los servicios públicos, pasos de carruajes, apertura, etc en los departamentos correspondientes.

2. Comunicado el final de la obra, el interesado solicitará la licencia de primera ocupación en un plazo máximo de quince días.

3. El escrito de solicitud de licencia de primera ocupación deberá ir acompañado de la documentación determinada en el epígrafe 5.5.13.6. de estas Normas.

4. Las obras de urbanización de los espacios públicos a los que dé frente la obra, estarán ejecutadas en su totalidad (pavimentación de aceras, calzadas, pasos de carruaje y saneamiento, instalaciones, reposición de mobiliario urbano, etc). Cualquier afección a los servicios públicos quedará subsanada antes del momento de la inspección.

5. Los edificios que dispongan de locales, y estén ejecutadas las obras de adaptación necesarias para su utilización, así como los edificios con garajes, deberán acompañar fotocopia del impreso de solicitud de licencia de apertura para dichos usos.

   Los locales sin adaptar se cerrarán en fachada y sus paramentos quedarán enfoscados, y pintados al exterior.

6. Las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones hasta que no sea concedida la licencia de primera ocupación.

7. Se aplicará lo previsto en este apartado para la ocupación de ampliaciones de edificios.

5.5.24. Devolución de Depósitos y Cancelación de Avales.

Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, si existiere, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

5.5.25. Documentación en la Obra.

La siguiente documentación estará siempre en el sitio donde las obras se lleven a cabo y será exhibida a petición de los técnicos municipales o personal por ellos delegado que podrán tener acceso a las obras incondicionalmente:

- El documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.

- Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, o una copia autentificada, con la firma del secretario del Ayuntamiento.

- Copia del plano entregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

5.5.26. Ocupación de la Vía Pública.

En la solicitud de licencia de obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con andamiaje o valla sin los cuales no se permitirá la ocupación por materiales, escombros y demás impedimentos, salvo especial licencia.

El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberán retirarse los andamios, vallas y materiales, restableciéndose a satisfacción municipal la vía pública.

Podrá obtenerse nuevo permiso de ocupación o prórroga del concedido, pagando la sobretasa o penalidad en su caso, que acuerde el Ayuntamiento o establezca la correspondiente ordenanza de exacción.

5.5.27. Daños por Obras.

Las licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, báculos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueran deteriorados.

5.5.28. Cambio de Empresa Constructora.

Al comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento el nombre del contratista de las mismas. Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito con el enterado del facultativo director.

5.5.29. Obras Inacabadas.

Cuando las obras no se hubieran acabado en el plazo concedido, la autoridad municipal, podrá renovar la licencia, previa petición del interesado, fijando un plazo para reanudación de las obras y también para su terminación, llevando consigo la imposición de las exacciones que, en su caso, tenga establecidas el Ayuntamiento a partir de la fecha en que expiró el plazo concedido en la licencia.

Al propio tiempo si el estado de las obras afectare al aspecto público, la autoridad municipal dictará las disposiciones necesarias para resolver tal situación, pudiendo mandar que se practiquen, por sus operarios, los trabajos conducentes a ello y a costa del dueño del inmueble, el cual así como el solar, quedará sujeto directamente a esta responsabilidad.

5.5.30. Licencias Autorizadas Provisionalmente.

En los casos en que por causa de utilidad pública o por la provisionalidad de la obra (instalación de casetas de contadores de obra, de herramientas, etc) se conceda una Licencia de Obra a Precario, ésta caducará a los seis meses debiendo volver las cosas a su inicial estado a menos que la licencia se haya renovado con anterioridad.

5.5.31. Obras Oficiales.

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, estarán igualmente sujetas a la licencia municipal, de acuerdo con los procedimientos y excepciones regulados en el Art. 244 del TRLS/92.

5.5.32. Obras Afectadas por otros Organismos.

Cuando la obra que se pretende realizar precise de la autorización de otros organismos oficiales, se observarán tanto al proyectarla, como al solicitar la licencia y tramitar ésta, las prescripciones de estas Normas y las de la legislación específica de dichos organismos.

CAPÍTULO 6_. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

6.1. SISTEMA VIARIO.

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en el suelo urbanizable responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como en la secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de diez (10) metros.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

b) Pavimentado de aceras

Se justificarán los espesores de las distintas capas que han de constituir los firmes de aceras.

En cualquier caso los tipos y espesores de pavimentos a adoptar serán como máximo de iguales características que los adoptados por el Ayuntamiento para sus vías públicas y cumplirán también con carácter de mínimas las condiciones técnicas municipales en vigor.

6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.

b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5. Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Tubería de distribución .....150 mm.
- Red de riego .....100 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes .....100 mm.

c) Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Estarán debidamente señalizados.

d) Las bocas de riego se ajustarán a los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. Se dispondrán en "series" de no más de quince (15) bocas en cada "serie" mediante tubería de 70 mm de diámetro interior como mínimo, la cual se alimentará de la

red general de distribución mediante una sola acometida provista de una llave de compuerta de diámetro normalizado inmediatamente superior al adoptado para la tubería "serie".

e) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

6.3. RED DE EVACUACIÓN.

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en cuanto pertenezcan a la misma cuenca hidrográfica y en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

c) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón. Para velocidades superiores se adoptarán conductos de gres o de cualquier otro material cuya dureza garantice su inalterabilidad contra la acción abrasiva.

d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta (60) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.

e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

f) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,50 m^3 y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo.

g) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, en que existan ríos o arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, ya sea con carácter radical o admitiendo con las aguas residuales una proporción adecuada de pluviales, de manera que el resto de éstas vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".

h) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

i) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg.

j) Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas.

   En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

k) Quedan absolutamente prohibidos los vertidos directos a "pozos negros".

l) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa sobre materia de vertidos en la legislación sectorial.

6.4. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-0-01 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Igualmente se cumplirán las prescripciones contenidas en las normas en cuanto se refieren a la distribución de energía eléctrica, así como cuantas disposiciones municipales de superior rango se encuentren en vigor y habida cuenta de lo establecido en la ordenanza particular.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía suministradora.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el epígrafe 9.5.8.4. de las presentes Normas.

6.5. ALUMBRADO PÚBLICO.

La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por los Servicios Municipales

competentes. En el caso de áreas histórico artísticas deberán cumplir las condiciones que se exigen específicamente.

Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo aceras y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, y previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso, serán "bajo plomo".

Valores mínimos de iluminación y coeficientes de uniformidad:

- Vías arteriales y colectoras con tránsito rodado intenso 20 lux. Coeficiente de uniformidad superior a 0,3.

- Vías colectoras con tránsito moderado y elemental 15 lux. Coeficiente de uniformidad superior a 0,3.

- Restantes vías y espacios libres o ajardinados 7 lux. Coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,2.

Es de destacar la especial relación del proyecto de alumbrado público con los de energía eléctrica y plantaciones y jardinería. Con el primero de ellos, y al margen de la información necesaria sobre la potencia exigida por el alumbrado, se ha de procurar centralizar los mandos del alumbrado público en los propios centros transformadores, lo que establece el consiguiente condicionamiento para la ubicación de aquéllos y, en consecuencia, para la selección de los puntos de luz que hayan de asignarse a cada centro de mando. La relación con el proyecto de plantaciones y jardinería tiene también gran importancia, por cuanto el alumbrado de espacios arbolados y ajardinados debe contribuir al realce de las especies, completando la utilidad predominantemente funcional con que, a través del proyecto general de urbanización, se contemplan y estructuran los distintos servicios que lo integran.

6.6. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes así como los elementos de drenaje.

6.7. SEGURIDAD.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares y el tipo y características de los carteles en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros, ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de dos (2) metros y hasta una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros, pavimentación deslizante en períodos de lluvia o iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.8. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el cincuenta por ciento (50%) de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

CAPÍTULO 7º. NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

7.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN. .1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación. No obstante, cuando un promotor desee construir viviendas acogidas a la legislación de Protección de un Organismo Oficial se podrán aplicar las Normas y Reglamentos específicos dictados por dicho Organismo Oficial siempre y cuando éstas sean más beneficiosas para la sociedad que las contenidas en las presentes Normas.

7.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. .2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano de cubierta medida en el punto medio de la fachada:

1º. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona señalen ambos tipos habrá de cumplirse el más restrictivo.

2º. La altura y el número de plantas máximas edificables en un solar son las establecidas en la Ordenanza de Zona para ese solar.

3º. La altura de la edificación en calles horizontales se medirá en el punto medio de la fachada.

4º. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de veinte (20) metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los diez (10) metros, contados desde el punto más bajo permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte (20) metros. En calles con pendiente igual o superior

al seis por ciento (6%) será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada veinte (20) metros de distancia.

5º. En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, (como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores) que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros en cualquier punto, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales, cuando se trate de edificación en manzana cerrada. No contabilizarán las plantas bajas diáfanas en zonas de edificación abierta.

7.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA. .3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación del muro más alto que conforme el patio incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere, y en función de esta altura se dimensionará el patio.

7.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA. .4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

MÁXIMA.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:

1º. Cubierta o vértice del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (50%) contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en la cumbrera medida desde la altura máxima del edificio.

2º. Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de cuatro (4) metros contados desde la altura máxima del edificio o de seiscientos setenta (670) centímetros en el supuesto de existencia de áticos independientes permitidos por las presentes Normas.

3º. Peto hasta ciento cincuenta (150) centímetros encima de la altura máxima del edificio.

4º. Depósito, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano del cincuenta por ciento (50%) de pendiente de la cubierta.

5º. Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de cinco (5) metros por encima de la altura máxima del edificio.

6º. Se permiten con carácter general los áticos anexos a las viviendas de la última planta del edificio, o independientes de las mismas con una superficie máxima del sesenta y cinco por ciento (65%) de la última planta del edificio y comprendidos bajo el plano de la pendiente del cincuenta por ciento (50%) de la cubierta.

La superficie edificada del ático se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.

7.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO. .5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5.

PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

7.6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos.

2. La altura libre mínima en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.

3. El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de diez (10) metros bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten tres plantas, o bien cuatro, cuando respectivamente dos o tres de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos.

   Con carácter excepcional puede ser permitido un mayor número de plantas de sótano, cuando por las condiciones especiales del subsuelo se haga necesario realizar excavaciones con sistemas de pantalla que obliguen a mayores profundidades.

7.7. ENTREPLANTAS. .7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS.7. ENTREPLANTAS

1. En los locales situados en las plantas bajas de los edificios que no sean viviendas se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que previamente en el proyecto que sirvió de

base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.

3. La superficie máxima de ocupación con relación a la del local del que forma parte será del cincuenta por ciento (50%).

4. La altura libre mínima por encima del forjado de la entreplanta o altillo no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros ni inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros por debajo de dicho forjado.

   La altura libre mínima de la planta baja resultante hasta el forjado de la entreplanta o altillo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. La entreplanta o altillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local. Forzosamente deberá quedar retranqueada de la fachada en una distancia mínima de tres (3) metros.

6. La entreplanta no podrá cerrarse en más del cuarenta por ciento (40%) de su propia superficie.

7.8. ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES.

La altura mínima libre de locales destinados a garaje-aparcamiento en sótano será de doscientos veinte (220) centímetros.

La altura mínima libre de locales en sótano destinados a otros usos, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

La altura mínima libre de locales de cualquier uso, excepto el uso de vivienda, en plantas bajas será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Todo ello salvo Ordenanza de zona particular, en cuyo caso habrán de cumplirse ambas o la que fije mayor altura.

7.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. .9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías posibles de edificación:

- Residencial colectiva:
  . Entre medianerías.
  . En manzana cerrada con o sin patio de manzana.
  . En bloque abierto.

- Residencial unifamiliar:
  . Entre medianerías.
  . En fila o hilera.
  . Pareada.
  . Aislada.

- Industrial:
  . Aislada.
  . Entre medianerías.

7.10. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

1. En la medición de la edificabilidad se incluye la superficie total edificada así como:

- El cien por cien (100%) de los cuerpos volados cerrados y miradores.

- El cien por cien (100%) de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados.

- El cincuenta por ciento (50%) de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus lados.

- Los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire,

maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centros de transformación, etc... que necesariamente deban localizarse en sótanos y semisótanos.

- Los áticos permitidos en el apartado 6º del epígrafe 7.4. de estas Normas.

- La superficie en cada planta de los patios de parcela.

- Los soportales no establecidos con carácter obligatorio por el presente Plan General.

2. En la medición de la edificabilidad no se incluirán las superficies correspondientes a:

- Los soportales cuando expresamente se establezcan en el conjunto de planos número 4 "Red viaria, alineaciones y rasantes" o en el Plan Especial de Reforma Interior, conservación y valoración histórico-artística del casco antiguo de Aranda de Duero.

- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

- Los porches cubiertos abiertos excepto las porciones cerradas que presentaran.

- Las edificaciones auxiliares no permanentes construidas con estructuras desmontables salvo las terrazas reguladas en el punto anterior.

- Los elementos ornamentales en cubierta.

- La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. Se exceptúan los áticos definidos en el apartado 6º del epígrafe 7.4. de estas Normas.

- Las plantas bajas diáfanas, en la cuantía de su superficie que reciba este tratamiento, en edificación en bloque abierto.

7.11. CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior o patio por medio de huecos de una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de siete (7) metros cuando se

trate de viviendas y diez (10) metros en otros usos. En caso de profundidades superiores a diez (10) metros de otros usos se exigirá ventilación forzada. La longitud de las luces rectas de cada punto de los huecos ha de cumplir la condición de las dimensiones de cualquier lado del patio establecida en el epígrafe 7.15.

7.12. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA. .12. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA.12. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA.12. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, deberán reunir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, así como las de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades.

7.14. PATIOS Y ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE MANZANA.

En los patios y espacios libres interiores de manzana cerrada sólo se permite la construcción de:

- Sótanos bajo rasante, con destino a garajes-aparcamientos, de acuerdo con el contenido de la definición de sótano incluida en el glosario de términos urbanísticos. La cubierta deberá permitir, al menos, en un setenta por ciento (70%) de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento, de ochenta (80) centímetros de espesor.

- Planta baja con una ocupación del cien por cien (100%) en aquellos patios de manzana así señalados en el conjunto de planos número 4 "Red viaria, alineaciones y rasantes".

7.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS. .15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS

1. Patios en viviendas unifamiliares

   La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio (1/3) de la altura del patio, con un mínimo de tres (3) metros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias:

   a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de la altura H del patio, (medida en la forma citada en el epígrafe 7.3.) de tal manera que la forma del patio

en planta será tal que permita inscribir una circunferencia de diámetro igual a un cuarto (1/4) de su altura y no inferior a tres (3) metros. A estos efectos no se permite que sobre el patio vuelen terrazas o tendederos. La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a un cuarto (1/4) de la altura del patio con un mínimo de tres (3) metros.

b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el epígrafe 7.17. La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos que abren al patio ha de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a un cuarto (1/4) de la altura del patio con un mínimo de tres (3) metros.

3. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión treinta (30) centímetros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de un quinto (1/5) de la altura de la edificación.

7.16. PATIOS ABIERTOS.

1. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de nueve (9) metros y su fondo no será superior a la anchura. En edificios cuyas alturas no excedan de las cinco (5) plantas, podrá reducirse este ancho a seis (6) metros.

2. En edificación en bloque abierto se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto (1/4) de la altura, no inferior a tres (3) metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.

3. Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de cuatro (4) metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzado sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

4. En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de tres (3) metros, cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.

7.17. PATIOS MANCOMUNADOS.

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

    a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

    b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

3. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres (3) metros, el muro de separación podrá sobrepasar en dos (2) metros la rasante del patio más alto.

4. En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

7.18. CUBRICIÓN DE PATIOS.

No se permitirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

7.19. ENTRANTES Y SALIENTES.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (Patio Inglés) deberán reunir las condiciones que estas Normas establecen para patios. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación fijada, en relación con el ancho de la calle, en los planos correspondientes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

7.20. CUERPOS VOLADOS CERRADOS, MIRADORES Y TERRAZAS.

Se permiten, en general, desde la segunda planta del edificio.

1. Los salientes permitidos máximos, según el ancho de la calle, serán obligatoriamente los siguientes:

ANCHURA DE CALLE (metros)	SALIENTE MÁXIMO (metros)
De 20 a 25	1,20
De 15 a 20	1,00
De 12 a 15	0,80
De 8 a 12	0,70
Hasta 8	0,60

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

En calles de ancho inferior a seis (6) metros no se permiten vuelos.

2. Los salientes permitidos a patio de manzana serán según la distancia recta entre alineaciones interiores, los siguientes:

ANCHURA DE PATIO (metros)	SALIENTE MÁXIMO (metros)
Más de 12	0,80
De 8 a 12	0,70
Hasta 8	0,60

3. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

4. Se permite volar a partir de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante de calle.

5. La longitud máxima de los cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas en cada planta no sobrepasará las dos terceras partes de la longitud de la fachada debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea.

6. No se permiten cuerpos volados cerrados en los patios de manzana, en que esté permitida la construcción en planta baja.

7. En los patios de manzana las condiciones de longitud máxima de los cuerpos volados, miradores y terrazas serán iguales a las de fachada.

8. En aquellos Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle en que aparezca concretada la forma edificatoria, y establezcan normativa sobre cuerpos volados prevalecerá sobre lo aquí dispuesto.

7.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS. .21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

1. Se permite la construcción de balcones con dimensión frontal de bandejas no superior a ciento cuarenta (140) centímetros, cuyo saliente máximo será de sesenta (60) centímetros.

2. Cornisas y aleros. Podrán sobresalir cuarenta (40) centímetros sobre la fachada o cuerpos volados señalados anteriormente.

3. Los salientes posibles descritos en los dos puntos anteriores sólo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre la rasante de la calle en el punto más desfavorable de aquellos igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. En patios de parcela no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

7.22. PASAJES COMERCIALES. .22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES.22. PASAJES COMERCIALES

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1º. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

2º. Su ancho no será inferior a seis (6) metros.

3º. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a viario público, pudiendo hacer tal comunicación a través del patio de manzana.

4º. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso, al acondicionamiento del patio de manzana.

7.23. SOPORTALES.

Si en una construcción se proyectan soportales, salvo autorización expresa mediante el señalamiento de la alineación virtual prevista en el conjunto de planos número 4 "Red viaria, alineaciones y rasantes", no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho inferior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso a la zona en que se encuentre.

7.24. PAREDES MEDIANERAS..24. PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES MEDIANERAS.24. PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES MEDIANERAS.24. PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES

MEDIANERAS.24. PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES MEDIANERAS.24. PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES MEDIANERAS.24.PAREDES MEDIANERAS

Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de veinte (20) centímetros. Las paredes propias adosadas a otras medianerías se tratarán como de cerramiento, con un espesor mínimo de quince (15) centímetros.

Los muros, sean de carga, cerramiento o contención, así como las cimentaciones se situarán siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de medianería, o límite respecto a la vía pública.

No obstante, de existir pacto previo ente las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

7.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS. .25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25.VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25.VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.25.VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS

En beneficio del ornato público, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificados en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, y cuando menos, acabados con revoco y pintura, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con arreglo a las siguientes normas:

a) Tendrán una altura de dos (2) metros medidos desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

b) En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de cuarenta (40) centímetros la altura anterior.

c) Los locales diáfanos en las plantas bajas de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forman parte y hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura de actividad.

d) El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de un mes, a partir de la colocación de los bordillos y pavimentación.

e) El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

7.26. CUBOS DE BASURA.

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

7.27. ACCESO A CUBIERTA.

Todo edificio tendrá una salida fácil a cubierta.

7.28. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento y por cada cincuenta (50) metros cuadrados construibles de otros usos.

2. En el epígrafe 9.5.7.3. de estas Normas, dedicado al uso de aparcamientos y garajes en los edificios se regulan las excepciones a la obligatoriedad contenida en el punto anterior.

3. Tampoco será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando ésta no exceda de un veinticinco por ciento (25%) sobre lo ya construido.

4. Se entiende por unidad de aparcamiento un espacio mínimo de doscientos veinte (220) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, con acceso libre suficiente.

7.29. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberán ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

7.30. INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS.

Las dotaciones de: agua, energía eléctrica, gas energético, comunicación (telefonía, radio y televisión, servicios postales); los servicios de: evacuación de agua, humos, residuos sólidos; las instalaciones de confort: clima artificial, aparatos elevadores; así como los espacios que ocupen para el buen funcionamiento de los edificios y locales conforme el destino que tengan previsto, cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.
Será obligatoria la instalación de ascensor en todo tipo de edificios que tenga alguna planta a diez metros y medio (10,5 m.) o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

7.31. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

2. Queda prohibido con carácter general en los edificios de nueva planta que se construyan a partir de la entrada en vigor de este Plan General el cerramiento o cubrición de balcones y terrazas, así como el cierre de cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no figure como cerrado.

3. Composición de fachadas y edificios. Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radiquen en

calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria.

En todo caso, se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

4. Ornato de edificios. Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares el conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

   Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

   En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

   Las cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura regulada deberá ser tratada, en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares.

   No podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas. Se exceptúa de esta prohibición a las bajantes y red de suministro de gas que podrán ser vistas siempre que su solución de trazado y materiales esté prevista armónicamente en la composición de las fachadas del edificio.

   Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

   Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

7.31.1. Muestras.

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de veinticinco (25) por veinticinco (25) y dos (2) centímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior a un décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

7.31.2. Banderines.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros. Su saliente máximo, siempre considerado desde la alineación de fachada, será igual al fijado para los balcones, pudiendo ser de ochenta (80) centímetros en calles de ancho inferior a doce (12) metros. Podrán tener una altura máxima de noventa (90) centímetros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

7.31.3. Portadas, Escaparates y Vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos del portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial diez (10) centímetros en calles de ancho superior a quince (15) metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes y no podrán exceder de la tercera parte de la longitud de fachada.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una orientación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

El tratamiento de los locales de planta baja o semisótano, en las edificaciones de nueva planta, sin uso específico, deberá dejar señalados los huecos de portales según el párrafo primero, previendo para éstos un cierre metálico opaco y las zonas restantes que no corresponden a los huecos de fachada deberán ser tratadas de acuerdo con las características predominantes y condiciones estéticas del edificio al que pertenecen.

7.31.4. Marquesinas.

En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, respetando en todo caso el arbolado.

7.31.5. Toldos.

En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la adopción de un sistema uniforme de colocación, coloridos y dibujos.

La concesión de autorizaciones de las instalaciones de portadas escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines y en general, las que afecten a la fachada a la vía pública, se hará con la obligación, por parte del concesionario de modificar su instalación o suprimirla, en el momento en que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno, por tratarse de ocupación a precario, del dominio público.

7.31.6. Faroles.

La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

a) En vías con aceras. No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de fachada y su extremo más saliente diste como mínimo ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

b) Vías sin acera. Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro (4) metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de fachadas.

7.31.7. Instalaciones en fachadas.

Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento del aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a tres (3) metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

7.31.8. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.

En los edificios construidos y en construcción solo se permite la modificación de un elemento de fachada cuando se realice un Proyecto de Modificación unitario, aceptado por la Comunidad de Propietarios. La ejecución de las obras podrá no ser simultánea.

7.31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios. .31.9. Carteles publicitarios.

En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo no urbanizable se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal.

7.31.10. Conservación de urbanizaciones y espacios libres.

Las urbanizaciones, servicios instalaciones, etc... así como los espacios libres ajardinados, que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

7.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES. .32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32.OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32.OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32.OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32.OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora. Se exceptúan de esta regla general los edificios e instalaciones incluidas, en este Plan General, en unidades de ejecución en las que no se permiten las obras citadas anteriormente. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

Las construcciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

7.33. OBRAS DE REFORMA.

1. En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

7.34. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas), algún daño.

4. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

   Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el Art. 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

7.35. DERRIBOS.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando, por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica municipal, además de la estatal.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

7.36. VALLADO DE OBRAS.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos (2) metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos sesenta (60) centímetros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un (1) metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las medidas de seguridad debidas para la circulación en la vía pública. En casos especiales en

que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

7.37. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

7.38. DEPÓSITO DE ESCOMBROS O MATERIALES.

No se permite en general, depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública, ocupando más de seis (6) metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de carruajes.

Los frentes de las obras habrán de quedar diariamente bien barridos y limpios.

CAPÍTULO 8º. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

8.1. DEFINICIÓN.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se produjeren obras de reforma o demolición. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

8.2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES. .2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES..2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Deberán cumplir en cualquier caso lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

8.3. SEÑALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondientes a salida y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

8.4. PUERTAS DE ACCESO.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

8.5. CIRCULACIÓN INTERIOR.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que para el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

Cumplirán lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

b) Escaleras. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrá tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 17,5 centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a 28,5 centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. La apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará siempre en el sentido de escape.

En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera. En el hueco central de la escalera se podrá inscribir una circunferencia de ochenta (80) centímetros de diámetro, como mínimo.

En los edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de superficie mínima de un (1) metro cuadrado por cada planta pudiendo exceptuarse la baja y la primera, cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendedero. No obstante se admitirán sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

. Deberán tener ventilación en cada planta por conducto u otro cualquiera de los sistemas aprobado por el Ayuntamiento.

. Estarán construidos con materiales incombustibles.

c) Rampas. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

8.6. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de mayo, y el Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad.

8.7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS. .7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS..7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

8.8. CONDICIONES ESPECIALES PARA LOCALES CON ESTANCIA DE AUTOMÓVILES.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

8.8.1. Constructivas.

A/ Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante teniendo en cuenta la respuesta que, derivada de la temperatura, pueda dar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

B/ El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

C/ Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

8.8.2. De ventilación.

A/ La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y sí desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

B/ Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie

del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

8.8.3. En los medios de iluminación.

A/ La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

B/ Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

8.8.4. Dotaciones de prevención.

A/ Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad.

B/ Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de fácil manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

C/ Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

8.9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL

RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO..9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existen riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos, quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificable que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

8.10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS. .10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS..10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltados del pavimento estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de noventa y cinco (95) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros, las dimensiones de antepechos y barandillas serán de ciento cinco (105) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá, en contacto directo con el exterior, ningún hueco superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor a cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

CAPÍTULO 9º. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

9.1. DETERMINACIONES GENERALES. .1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES.1. DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1. Definición .

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

9.1.2. Aplicación.

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece. En caso de existir condiciones contradictorias, prevalece la específica de cada uso.

Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.

No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.

9.1.3. Destino de los Usos.

Se distinguen los siguientes usos:

RESIDENCIAL

Clase A. Vivienda

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar
Categoría 2ª. Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva

Según el régimen jurídico a que está sometido en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación y en cumplimiento

de la Disposición Adicional segunda letra f) de la Ley 9/97 de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León:

Vivienda de protección oficial u otro régimen de protección pública.
Vivienda Libre.

Clase B. Residencia Comunitaria

Situación 1ª. En edificio aislado

Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos

TERCIARIO

Clase A. Hotelero

Situación 1ª. En edificio aislado

Situación 2ª. En edificio exclusivo

Situación 3ª. En edifico con otros usos distintos del residencial

Situación 4ª. En edificio con uso residencial

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª. 25 camas máximo
Categoría 2ª. Más de 25 camas

Clase B. Comercial

Situación 1ª. En edificio aislado

Situación 2ª. En edificio exclusivo

Situación 3ª. En edificio con otros usos distintos del residencial

Categoría 1ª. En planta baja, semisótano o primera comunicados con planta baja

Categoría 2ª. En plantas superiores a la primera con uso residencial

Situación 4ª. En edificio con uso residencial

Categoría 1ª. En planta baja, semisótano o primero comunicados con planta baja

Categoría 2ª. En plantas superiores a la primera

Clase C. Oficinas

Situación 1ª. En edificio aislado

Situación 2ª. En edificio exclusivo

Situación 3ª. En edificio compartido con usos distintos del residencial

Situación 4ª. En edificio con uso residencial

Categoría 1ª. En semisótano, planta baja y primera

Categoría 2ª. En plantas superiores a la primera

Clase D. Lugares de reunión

Situación 1ª. En edificio aislado

Situación 2ª. En edificio exclusivo

Situación 3ª. En edificio compartido con usos distintos del residencial

Situación 4ª. En edificio compartido con uso residencial

Situación 5ª. Al aire libre

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª. En planta baja o semisótano comunicado con la planta baja

Categoría 2ª. En planta baja semisótano o primera comunicada con planta baja.

DOTACIONAL

Clase A. Equipamiento

* Religioso
* Cultural
* Sanitario

Situación 1ª. En edificio exclusivo
Situación 2ª. En edificio con otros usos

* Docente
* Asistencial
* Administrativo
* Ocio y espectáculos

Situación única. Al aire libre

* Deportivo

Situación 1ª. En locales cerrados
Situación 2ª. Al aire libre

Clase B. Servicios urbanos

Clase C. Espacios libres

* Parques Urbanos
* Jardines y Áreas Ajardinadas

Clase D. Sistema de Transportes y Comunicaciones

* Red viaria
* Aparcamientos públicos
* Aparcamientos y garajes en los edificios
* Centros básicos del sistema de comunicaciones viarias
* Red ferroviaria

Clase E. Servicios Infraestructurales

INDUSTRIAL

Clase A. Industria en general

Se establecen cinco categorías:

Categoría 1ª. Instalaciones compatibles con la vida familiar

Categoría 2ª. Pequeños talleres e industrias de servicios

Categoría 3ª. Instalaciones compatibles con el uso residencial

Categoría 4ª. Instalaciones incompatibles con el uso residencial

Categoría 5ª. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas

Situación 1ª. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

Situación 2ª. En sótano, semisótano o en planta baja de un edificio residencial.

Situación 3ª. En edificio exento

Situación 4ª. En manzana industrial

Situación 5ª. En el suelo no urbanizable

Clase B. Talleres Domésticos

9.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

9.2.1. Ventilación e Iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de ocho (8) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural.

9.2.2. Locales en Sótano.

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

9.2.3. Diferentes Usos en un mismo Edificio.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

9.2.4. Actividades Permisibles.

Solamente podrán instalarse en los terrenos clasificados como suelo urbano las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

9.3. USO RESIDENCIAL.3.

9.3.1. Definición.

Uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

9.3.2. Clasificación.

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

Clase A. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen varias categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado con otros pero con acceso independiente y exclusivo.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que está sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:

- Vivienda sometida a algún régimen de protección: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a ningún régimen específico.

Clase B. Residencia Comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores).

Se contemplan dos situaciones:

1ª. En edificio aislado
2ª. En edificio compartido con otros usos

9.3.3. Condiciones de los Locales.

- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de nueva planta o de reforma.

  Serán asimismo, de aplicación en el resto de la obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

- Las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

9.3.4. Clase A. Vivienda. .3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda.3.4. Clase A. Vivienda

9.3.4.1. *Vivienda Exterior*.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios de manzana si los hubiere.

9.3.4.2. *Programa de la Vivienda Mínima*

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. También podrán disponerse apartados compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor a doce (12) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no menor a doscientos ochenta (280) centímetros.

   b) Estancia comedor: tendrá una superficie útil no menor a catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.

   c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor a veinte (20) metros cuadrados cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

   d) Cocina: tendrá una superficie no menor a seis (6) metros cuadrados.

   e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

   f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de al menos diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor a doscientos cuarenta (240) centímetros.

   g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble además del principal, tendrá una superficie de, al menos, ocho (8) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor a doscientos (200) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor a doscientos (200) centímetros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor a tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera, y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la estancia o cocina.

j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

k) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor a ciento cuarenta (140) centímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

m) Trasteros: se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero será de seis (6) metros cuadrados.

- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.

- Su uso está asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad o al portero de la finca.

- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

n) En las construcciones permitidas por encima de la altura máxima la superficie mínima que para cada pieza se establece en los apartados a), b), c), e), f), g) y h) anteriores se incrementarán en un veinte por ciento (20%) cuando el techo tenga, en alguno de sus puntos, una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

9.3.4.3. ***Altura de los Techos.*** **.3.4.3.*****Altura de los Techos*****.3.4.3.** ***Altura de los Techos*****.3.4.3.** ***Altura de los Techos*****.3.4.3.** ***

anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

9.3.4.5. ***Accesos Comunes a las Viviendas.***

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de cien (100) centímetros.

En las escaleras de vivienda colectiva se prohíben los peldaños compensados, así como las huellas inferiores a veintisiete (27) centímetros y las contrahuellas superiores a dieciocho (18) centímetros, igualmente se prohíben las escaleras compensadas.

Los desniveles se salvarán mediante rampas de seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez viviendas, cuando se acceda a más de diez y hasta un máximo de treinta, su ancho será de al menos ciento veinte (120) centímetros cuando se acceda a más de treinta viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligatorio disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte viviendas. Los ascensores deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo.

9.3.4.6. ***Ventilación e Iluminación*..3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación*.3.4.6.** ***Ventilación e Iluminación***

Ningún local sin luz ni ventilación o situado bajo rasante, destinado a cuarto trastero armarios, etc, podrá tener en planta dimensiones mayores de dos (2) metros, haciendo que por su especial configuración sea imposible colocar una cama. Los locales destinados a instalaciones o cualquier local anejo justificarán en este caso sus dimensiones en función de su uso o de la maquinaria que vayan a albergar. No se autorizan usos vivideros por debajo de la rasante.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por huecos de superficie superior a un octavo de su planta. El fondo máximo contado a partir del hueco será:

Superficie de las habitaciones (m^2)	Hasta 15 m^2	15-23 m^2	23-40 m^2	Más de 40 m^2
Fondo máximo (m)	5	6	7	Libre

9.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*. .3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento*

En general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos para otros usos. Se exceptúan las edificaciones que se indican en las Ordenanzas particulares de zonas o aquellos solares que no superen la superficie de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

9.3.5. Clase B. Residencia Comunitaria.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda, cuando su superficie total no rebase los siguientes quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación las correspondientes al uso terciario en su Clase A. Hotelero.

9.4. USO TERCIARIO.

9.4.1. Definición.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediaria financiera u otras, seguros, etc.

9.4.2. Clasificación.

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

Clase A. Hotelero: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Se contemplan cuatro situaciones:

1ª. En edificio aislado
2ª. En edificio exclusivo
3ª. En edificio compartido con otros usos distintos del residencial.
4ª. En edificios con uso residencial

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª: 25 camas máximo
Categoría 2ª: más de 25 camas

Clase B. Comercial: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Se contemplan cuatro situaciones:

1ª. En edificio aislado

2ª. En edifico exclusivo

3ª. En edificio con otros usos distintos del residencial. Según su ubicación se distinguen las siguientes categorías:

1ª. En planta baja, semisótano o primera comunicados con planta baja.

2ª. En plantas superiores a la primera.

4ª. En edificio con uso residencial. Según su ubicación se distinguen las siguientes categorías:

1ª. En planta baja, semisótano o primera comunicados con planta baja.

2ª. En plantas superiores a la primera.

Clase C. Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se contemplan cuatro situaciones:

1ª. En edificio aislado

2ª. En edificio exclusivo

3ª. En edificio compartido con usos distintos del residencial

4ª. En edificio con uso residencial. Según su ubicación se distinguen las siguientes categorías:

1ª. En semisótanos, planta baja y primera
2ª. En plantas superiores a la primera

Clase D. Lugares de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, teatros, cines, etc.

Se contemplan las siguientes situaciones:

1ª. En edificio aislado
2ª. En edificio exclusivo
3ª. En edificio compartido con otros usos distintos del residencial
4ª. En edificio compartido con uso residencial
5ª. Al aire libre

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª. En planta baja o semisótano comunicado con la planta baja.
Categoría 2ª. En planta baja y semisótano o primera comunicados con planta baja.

En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atendrá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

9.4.3. **Condiciones de los Locales.**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultasen de llevar a cabo obras de reforma o de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

9.4.4. Clase A. Hotelero.

9.4.4.1. *Dimensiones*. .4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1.

Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones*.4.4.1. *Dimensiones

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de vivienda señaladas en el epígrafe 9.3.4.2. para las viviendas familiares, en su apartado segundo.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

9.4.4.2. *Ascensores*. .4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*.4.4.2. *Ascensores*

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones y por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de dicha altura.

9.4.4.3. *Aseos*.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

9.4.4.4. *Dotación de Aparcamiento*.

Una (1) plaza por cada dos (2) camas en ordenaciones a situar en suelos urbanizables.

Una (1) plaza por cada cuatro (4) camas en fincas mayores de trescientos (300) metros cuadrados situadas en manzana cerrada.

9.4.5. Clase B. Comercial.

9.4.5.1. *Dimensiones*.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales, se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

9.4.5.2. *Circulación Interior*.

1. En los locales de las situaciones 3ª y 4ª todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de las situaciones 1ª y 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

**9.4.5.3. *Escaleras*..4.5.3. *Escaleras*.4.5.3. *Escaleras*.4.5.3. *Escaleras*.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

9.4.5.4. *Ascensores*.

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

9.4.5.5. *Altura Libre de Pisos*.

La distancia mínima de suelo a techo será, en situaciones 1ª y 2ª de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano.

9.4.5.6. *Aseos*.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

9.4.5.7. *Aparcamientos*.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las situaciones 1ª y 2ª definidas en el epígrafe 9.4.2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios en situación 3ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

9.4.5.8. *Ordenación de la Carga y Descarga*.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9.4.5.9. *Pasajes comerciales*.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

9.4.5.10.*Almacenaje de Productos Alimentarios.*

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

9.4.6. Clase C. Oficinas.

9.4.6.1. *Dimensiones*.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

9.4.6.2. ***Accesos Interiores.***

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

9.4.6.3. ***Escaleras.***

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizará en los lugares que provoquen menores recorridos.

9.4.6.4. ***Ascensores.***

Cuando el desnivel a saltar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura.

9.4.6.5. ***Altura Libre de Pisos.***

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo en los locales de sótano.

9.4.6.6. ***Aseos*****. .4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos*****.4.6.6.** ***Aseos***

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

9.4.6.7. *Aparcamientos*.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

9.4.6.8. *Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.*

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

9.4.7. Clase D. Lugares de Reunión. .4.7. Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7. Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7. Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7. Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7. Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión.4.7.Clase D. Lugares de Reunión

Cumplirán las condiciones de uso terciario en su Clase B. Comercial.

Los lugares de reunión cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas).

9.5. USO DOTACIONAL.

9.5.1. Definición.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los avíos que hagan posible su educación, su enriquecimiento, cultura, su salud y en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

9.5.2. Clasificación.

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

Clase A. Equipamientos

- Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

- Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, ...).

- Sanitario: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

  Se contemplan dos situaciones:

  1. En edificio exclusivo (tratamiento y hospitalización de enfermos).

  2. En edificio con otros usos (tratamiento sin hospitalización, incluye clínicas veterinarias).

- Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc) y la investigación.

- Asistencial: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales y las guarderías.

- Administrativo: comprende los servicios mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Ocio y espectáculos: que comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas (circo, parques zoológicos, parques de atracciones, etc).

  Se distingue una única situación: al aire libre.

- Deportivo: que comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

  Se contemplan dos situaciones:

  1. En locales cerrados.
  2. Al aire libre.

Clase B. Servicios Urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía, y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, (abastecimiento de alimentos, mercados de abastos, recintos feriales permanentes, cementerios).

Clase C. Espacios Libres: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen:

- Parques Urbanos, que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

- Jardines y áreas ajardinadas, que corresponden a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, así como a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Clase D. Sistema de Transportes y Comunicaciones: Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Se distinguen:

- Red viaria, cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.

- Red e instalaciones ferroviarias; cuando se destina a facilitar el movimiento y transporte por ferrocarril.

Clase E. Servicios de Infraestructuras

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

9.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano".

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentra.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación-edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación de equipamientos o de servicios urbanos no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular ni regulado su aprovechamiento en el presente capítulo, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva planta con una edificabilidad de 1,5 m^2/m^2.

9.5.4. Clase A. Equipamiento.

9.5.4.1. *Compatibilidad de Usos.*

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

9.5.4.2. *Sustitución de Equipamientos Existentes.*

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede claramente justificado que la dotación existente no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

9.5.4.3. *Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga.*

Los usos de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En el equipamiento en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico al menos una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

d) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

e) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

9.5.4.4. *Condiciones Particulares del Equipamiento Religioso*.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia. En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.

9.5.4.5. *Condiciones Particulares del Equipamiento Cultural*.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en que también exista el uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. El uso de los semisótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.

9.5.4.6. *Condiciones Particulares del Equipamiento Sanitario*.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a cien (100) metros cuadrados. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tal como almacenes, archivos, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc. En ningún caso podrán situarse bajo rasante dependencias accesibles al público.

9.5.4.7. *Condiciones Particulares del Equipamiento Docente*.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Los centros escolares, universitarios y de investigación deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a esos fines.

En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias y similares. Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local de nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. El uso de los semisótanos y sótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario tal como uso de almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos etc, en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula o espacio docente o similar.

Los locales situados en planta baja y planta primera de edificios con vivienda, tendrán una altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros.

Los equipamientos docentes existentes podrán aumentar su edificabilidad en un veinticinco por ciento (25%).

Las academias o similares dispondrán de servicios higiénicos con la siguiente proporción:

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo

- A partir de doscientos (200) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

9.5.4.8. ***Condiciones Particulares del Equipamiento Asistencial.***

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

9.5.4.9. ***Condiciones Particulares del Equipamiento Administrativo.***

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Los equipamientos administrativos existentes pueden aumentar edificabilidad en un quince por ciento (15%).

9.5.4.10.*Condiciones Particulares del Equipamiento de Ocio y Espectáculos.*

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios con viviendas se instalarán en planta baja. La altura mínima de los establecimientos destinados a este uso será de trescientos veinte (320) centímetros.

Se admitirá la utilización de semisótanos o sótanos que no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. El uso de estos semisótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este, un carácter secundario tal como almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos etc. La altura mínima de estos semisótanos o sótanos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

9.5.4.11.*Condiciones Particulares del Equipamiento Deportivo*.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de 0,5 m/m^2 con una ocupación máxima del sesenta (60%) por ciento de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluido las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura mínima será la que requiere el carácter de la instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

**9.5.5. Clase B. Servicios Urbanos..5.5. Clase B. Servicios Urbanos.5.5. Clase B. Servicios Urbanos.5.5. Clase B. Servicios Urbanos.

se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Los mercados de abastos, recintos feriales permanentes y centros de comercio básico, contarán al menos con una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

9.5.6. Clase C. Espacios Libres.

- Parques Urbanos

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el párrafo anterior.

Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

- Jardines y Áreas ajardinadas

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental, su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas, contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Las áreas ajardinadas se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica en Plan General.

Los componentes básicos para el diseño de los jardines serán los siguientes:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: campos de juego al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de plantación y ajardinamiento.

e) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo

f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

9.5.7. Clase D. Sistema de Transportes y Comunicaciones.

9.5.7.1. *Red Viaria*.

9.5.7.1.1. Dimensiones y Características

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de las aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse previa justificación técnica de su necesidad.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles excepto en sectores de suelo de uso industrial. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

9.5.7.1.2. Jerarquización de la Red Viaria

La jerarquización de la red viaria de competencia municipal se establece en la documentación gráfica del Plan General.

La jerarquización de la red viaria supramunicipal es la establecida por la Ley de Carreteras 25/1988 y por la Ley 2/1990 de la Comunidad de Castilla y León.

9.5.7.1.3. Dimensiones y Características del Viario

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. La sección mínima entre alineaciones será de diez (10) metros.

Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

9.5.7.1.4. Condiciones de Diseño

Para la red estatal y autonómica se estará a lo establecido en el epígrafe 9.5.7.1.3. de estas Normas.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

9.5.7.1.5. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de vial a todos los efectos.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

9.5.7.1.6. Accesos de las Vías Particulares a la Red de Carreteras

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras estatales y autonómicas.

2. En las carreteras locales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria, de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan.

4. Los accesos a las carreteras comarcales de vías con Intensidad Media Diaria inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno sean favorables, a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean Intensidades Medias superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

9.5.7.1.7. Pavimentación de las Vías Públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y de las plazas no presentará obstáculos a la circulación de las personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

9.5.7.1.8. Calles de Coexistencia o Calles Compartidas

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por los vehículos.

9.5.7.1.9. Estacionamientos en la Vía Pública

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

   Unidireccional (a uno o ambos lados):

   - Aparcamiento en línea, doscientos (200) centímetros.
   - Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
   - Aparcamiento en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

   Bidireccional:

   - Aparcamiento en línea, seiscientos (600) centímetros.
   - Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
   - Aparcamiento en espina, seiscientos (600) centímetros.

2. Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.

3. En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

9.5.7.1.10. Servicios del Automóvil

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible de los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

9.5.7.2. *Aparcamientos Públicos*..5.7.2. *Aparcamientos Públicos*.5.7.2. *Aparcamientos Públicos*.5.7.2.*Aparcamientos Públicos*.5.7.2. *Aparcamientos Públicos*.5.7.2.

9.5.7.2.1. Definición y Clases

1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

2. Pueden desarrollarse en edificios exclusivos en superficie y bajo los espacios libres privados o públicos.

9.5.7.2.2. Aplicación

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

2. La autorización municipal estará condicionada a la existencia real de un déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso en que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiera alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

9.5.7.2.3. Accesos

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los aparcamientos inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados.

   Los aparcamientos de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán contar con, al menos, dos accesos unidireccionales diferenciados.

3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor de ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en tramo curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

9.5.7.2.4. Dimensiones de las plazas de aparcamiento

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el epígrafe 9.5.7.3.4. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse adecuadamente.

9.5.7.2.5. Disposición de las Plazas

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el epígrafe 9.5.7.1.9.

9.5.7.2.6. Altura Libre de Piso

La altura libre de piso, no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

9.5.7.2.7. Condiciones de Seguridad

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en el epígrafe 9.5.7.3.

9.5.7.2.8. Edificación sobre Rasante

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

9.5.7.2.9. Edificación bajo los Espacios Públicos

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atendrá a las condiciones que, en cada caso disponga el Ayuntamiento.

9.5.7.3. *Aparcamientos y garajes en los edificios.*

9.5.7.3.1. Categorías y Situaciones

Los garajes-aparcamientos, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Con capacidad hasta 3 vehículos.
Categoría 2ª: Hasta 600 metros cuadrados de superficie.
Categoría 3ª: Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
Categoría 4ª: Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

Los garajes-aparcamientos se consideran en las siguientes situaciones:

Situación 1ª: Anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.
Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótano de edificio de otro uso o de residencial plurifamiliar.
Situación 3ª A: En parcela interior o patio de manzana de edificación en manzana cerrada.
Situación 3ª B: En espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
Situación 4ª: En edificio exento o manzana cerrada.

9.5.7.3.2. Dotación de Aparcamientos

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en la Normativa general del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de menos de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil de uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

9.5.7.3.3. Soluciones para la Dotación de Aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

   a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

   b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamientos públicos próximos, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiera en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

9.5.7.3.4. Plaza de Aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD	LATITUD
Automóviles grandes	5,0 m	2,5 m
Automóviles ligeros	4,5 m	2,2 m

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

9.5.7.3.5. Accesos a los Garajes

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más bajo desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres

(3) metros, con el sobreancho necesario, treinta y cinco (35) metros en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será al menos de seis (6) metros.

3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

   Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

5. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

   Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se sitúan, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

9.5.7.3.6. Altura Libre de Garajes

La altura libre en los garajes será como mínimo de doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

9.5.7.3.7. Escaleras en los garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

9.5.7.3.8. Ventilación de Garajes

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima.

   Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

   a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

   b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

   En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistemas de acondicionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la norma UNE correspondiente y se

instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

9.5.7.3.9. Aparcamiento en los Espacios Libres

1. No podrá utilizarse como aparcamiento en los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

9.5.7.3.10. Prevención de Incendios

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el epígrafe 8.8. de estas normas.

9.5.7.4. *Centros Básicos del Sistema de Comunicaciones Viarias.*

9.5.7.4.1. Definición

Comprende el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte de personas o bien incluye las estaciones de autobuses, los centros integrados de transporte y todos aquellos de naturaleza análoga.

9.5.7.4.2. Condiciones

La edificación no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo. Los centros existentes podrán aumentar, justificadamente, su edificabilidad en un veinticinco (25%) por ciento.

La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros.

La ocupación máxima se establece en el cincuenta (50%) por ciento.

El retranqueo a todos los linderos será de diez (10) metros.

9.5.7.5. *Red ferroviaria*.

9.5.7.5.1. Definición

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así, las relaciones del municipio con el exterior.

2. La red ferroviaria comprende:

    a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

    b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y en general, cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

    c) La zona de servicios ferroviarios, constituida por los andenes, estaciones y otras instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Régimen legal específico. Las líneas ferroviarias se regulan, básicamente, por lo establecido en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y por su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre.

9.5.7.5.2. Condiciones de Desarrollo

Con objeto de orientar más cuidadosamente los proyectos de urbanización, previamente a la actuación sobre cualquier terreno señalado en el Plan General como perteneciente al uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

9.5.7.5.3. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

   - Zona de dominio público: explanación más ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación.

   - Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta veinte (20) metros de la arista exterior de la explanación.

   - Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta cincuenta (50) metros de la arista exterior de la explanación.

   En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son cinco (5) metros para la zona de dominio público, ocho (8) metros para la zona de servidumbre y veinticinco (25) metros para la zona de afección.

   En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

   En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

   - La zona de dominio público: en esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

   - La zona de servidumbre: en esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- La zona de afección: para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las vías ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación, de altura suficiente para el cumplimiento de su destino; y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

9.5.7.5.4. Servidumbre de las Ordenaciones Colindantes

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las presentes Normas.

2. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de servidumbre, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario, están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes de éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización, y será exigible a éstos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

9.5.7.5.5. Condiciones particulares de la Zona de Viales Ferroviarios

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc..

9.5.7.5.6. Condiciones particulares de la Zona de Instalaciones Ferroviarias

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, viviendas familiares para la

custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

9.5.7.5.7. Condiciones particulares de la Zona de Servicios Ferroviarios

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

2. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas Normas.

9.5.7.5.8. Aparcamiento

Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

9.5.7.5.9. Licencias de Obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

9.5.8. Clase E. de Servicios Infraestructurales.

**9.5.8.1. *Definición*. . .5.8.1. *Definición*.5.8.1. *Definición*.5.8.1. *Definición*.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

9.5.8.3. ***Ejecución de los Servicios Infraestructurales*****. .5.8.3.** ***Ejecución de los Servicios Infraestructurales*****.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación vigente, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a sus posibilidades de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalada por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el Suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalan por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en los suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

9.6. USO INDUSTRIAL.

9.6.1. Definición.

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

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

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades integras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponde a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las que cumplieran funciones similares.

9.6.2. Clasificación.

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

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

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

En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atendrá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

Se establecen las siguientes categorías en el uso industrial:

Categoría 1ª. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a 5 CV y nivel sonoro inferior a 40 decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

Categoría 2ª. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la clase primera sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de 20 CV y nivel sonoro inferior a 50 decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.
Categoría 3ª. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las clases primera y segunda sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, 100 CV de potencia y nivel sonoro inferior a 60 decibelios.

Categoría 4ª. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las clases primera, segunda y tercera, sin sobrepasar los 90 decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

Categoría 5ª. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento del 30 de noviembre de 1961 u otra legislación sectorial.

Se contemplan cinco situaciones:

1ª. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

2ª. En sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.
3ª. En edificio exento.
4ª. En manzana exclusivamente industrial.
5ª. En el suelo no urbanizable.

Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

La medición del nivel sonoro en decibelios se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere o bien en el domicilio del vecino más afectado por las molestias producidas en aquél.

9.6.3. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

9.6.4. Condiciones de los Locales.

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como todos aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no están destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

9.6.5. Aseos.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

9.6.6. Circulación Interior. .6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior.6.6. Circulación Interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor a cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo, y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

9.6.7. Dotación de Aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

9.6.8. Ordenación de la Carga y la Descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas permanentes de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

9.6.9. Condiciones de los Talleres Domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

TÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO URBANO

CAPÍTULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

10.1. ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

10.1.1. Definición.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento, las Normas Urbanísticas en el suelo urbano presentan el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. Comprenden ordenanzas de común aplicación a todas las zonas en que se califica el suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

10.1.2. Ámbito Territorial de Aplicación.

El área de aplicación de las presentes ordenanzas es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como Suelo Urbano en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano", así como en aquellos que, en ejecución de lo establecido en el Plan General en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificado como Suelo Urbanizable, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este Plan General para el Suelo Urbano.

10.1.3. Conocimiento Obligado de las Ordenanzas.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 134.1 del TRLS/92 los particulares y técnicos promotores de edificaciones están obligados, al igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan General incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

10.1.4. Parcela Mínima Edificable.

Es la definida en las condiciones particulares de cada zona (epígrafe 10.3), si bien en las zonas de uso residencial se permite la edificación en parcelas de superficie o dimensiones (ancho de fachada y fondo) inferiores a las establecidas en las normas particulares de cada zona, en aquellas parcelas existentes siempre que en ellas se pueda desarrollar el programa de la vivienda mínima establecida en el epígrafe 9.3.4.2.

10.1.5. Clases de Áreas.1.5.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en suelo urbano tres clases de áreas:

a) Áreas de ordenación, en las que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico. Este tipo de áreas recibe la denominación de Zonas.

b) Áreas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el Planeamiento Parcial o Especial redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa. En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título I, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en las propias ordenanzas de sus Planes Parciales o Especiales y sólo subsidiariamente para aquellos aspectos que no aparezcan reguladas en estas últimas, se aplicarán las condiciones particulares que para el suelo urbano se definen en el presente Título II.

   Las áreas de planeamiento incorporado que se recogen en el suelo urbano son las siguientes:

   - API-1 Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero. El Plan General incorpora las ordenanzas y el resto de determinaciones establecidas en el citado Plan Especial tanto en sus documentos literarios como gráficos. El presente Plan General modifica, puntualmente, el Plan Especial conforme lo se_alado en el epígrafe 10.3.1. titulado Zona 1.

c) Áreas remitidas a planeamiento posterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Presentan este carácter de áreas remitidas a planeamiento posterior las siguientes:

   APR-1 Plan Especial de Reforma interior-Centro Cívico
   APR-2 Plan Especial de Reforma interior-Allendeduero sector C y E
   APR-3 Plan Especial de Reforma interior-CAMPSA

La redacción de los Planes Especiales y Estudios de Detalle previstos se someterá a lo establecido en el R.P. y en los epígrafes 4.3. y 4.4. de las presentes Normas.

10.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN POSTERIOR EN SUELO URBANO.

10.2.1. Definición.

Constituyen el conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos número 6 Régimen y Gestión en Suelo Urbano.

10.2.2. Desarrollo y Gestión.

En cada una de las Unidades de Ejecución deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. En aquellas Unidades de Ejecución en que se exige la redacción de Estudios de Detalle, confeccionar y tramitar éstos con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes". En estas Unidades de Ejecución deben considerarse como vinculantes las determinaciones que en cuanto a definición de sistemas locales contiene el conjunto de planos número 5 "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

2. En aquellas Unidades de Ejecución en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento se adoptará como ordenación definitiva la contenida en el conjunto de planos número 5. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, así como para otros ámbitos del suelo urbano, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de mejor precisar las determinaciones de Planeamiento en él contenidas, debiendo respetar en este supuesto como mínimo la cuantía, forma y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

3. En aquellas Unidades de Ejecución en que se exige la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, confeccionar y tramitar éste con los objetivos señalados en el epígrafe 10.2.3. de estas Normas Urbanísticas.

4 Serán de cesión obligatoria y gratuita conforme el Art. 14.2 a) y b) de la Ley 6/98 los terrenos pertenecientes a las Unidades de Ejecución que de acuerdo con lo previsto en los puntos

anteriores resulten incluidos en los sistemas generales o locales de viario, espacios libres y equipamiento. Los propietarios deberán ceder, de acuerdo con el Art. 14.2.c), obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10 por 100, o el porcentaje que la Ley Autonómica estableciese, del aprovechamiento del ámbito.

5. En aquellas Unidades de Ejecución que sea preciso redactar Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados.

6. En aquellas Unidades de Ejecución en que no sea preciso redactar las figuras de planeamiento enumeradas en el párrafo anterior, no se podrán conceder licencias hasta que se aprueben definitivamente los proyectos de gestión previstos para ejecutar las mismas.

7. Las cargas definidas en el punto 5 y los beneficios resultantes de la ordenación, conforme a lo previsto en 2, 3 y 4 deberán ser justamente repartidas entre los propietarios incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de Reparcelación o de Compensación en función de que la iniciativa de ejecución sea, respectivamente, pública o privada, o el de Expropiación por iniciativa pública en su caso.

8. En relación con lo especificado en el punto anterior, si la iniciativa privada incumpliera las previsiones temporales que al respecto contiene el Programa de Actuación, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la ejecución de las correspondientes Unidades de Ejecución acordando la sustitución del sistema de actuación. Podrá cambiarse la iniciativa pública prevista en el Plan General por la privada, a petición razonada de los propietarios del ámbito de la Unidad de Ejecución, siempre que representen como mínimo al sesenta por ciento (60%) del suelo incluido en aquel y se adquieran ante el Ayuntamiento los correspondientes compromisos temporales de ejecución.

10.2.3. Objetivos y condiciones particulares de ordenación y edificación para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior.

Los objetivos, usos y niveles de intensidad serán, para los Planes Especiales de Reforma Interior, los siguientes:

APR-1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR - CENTRO CÍVICO

** Objetivos urbanísticos*

- Suturar definitivamente las "dos Arandas" completando el vacío existente en la trama urbana.

- Trazado de viario paralelo a la Avda. de Castilla desde la Avda. Ruperta Baraya y camino de la estación hasta la Avda. Luis Mateos.

- Completar la Estación de Autobuses con usos comerciales y de aparcamiento.

- Obtención de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- Resolver la circulación peatonal sur-norte facilitando la movilidad peatonal entre la 1ª fase del Polígono Allendeduero y el antiguo Plan Especial Allendeduero.

- Reordenar la estación de servicio existente liberando los terrenos para la ejecución de la vía de servicio de la Avda. de Castilla.

** Ámbito territorial*

Es el grafiado en el conjunto de planos n_5 "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano", con el código APR-1 y corresponde a los suelos vacantes del antiguo Plan Parcial Centro Cívico con una superficie total de 21,5 Ha.

** Uso e intensidad de uso*

- Uso característico: Residencial en sus tipologías de bloque abierto y unifamiliar en fila o hilera.
- Usos compatibles: Terciario y Dotacional.

- Uso incompatible: Industrial.

- La superficie lucrativa máxima para los usos residencial y terciario, excepto en su clase comercial, será de 143.634 m^2 con una altura máxima de VI plantas.

- La superficie lucrativa máxima para el uso terciario en su clase comercial será de 7.000 m^2 y una altura de II plantas en parcela de uso exclusivo.

* *Desarrollo*

Plan Especial de Reforma Interior, Sistema de Actuación: Expropiación y Proyecto de Urbanización. Iniciativa Pública.

* *Programación*

- Se incluye dentro del segundo cuatrienio de vigencia del Plan General.

* *Área de Reparto*

- Constituye el área de reparto número ARP-1.
- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,698673.

APR-2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ALLENDEDUERO SECTOR C Y E

** Objetivos urbanísticos*

- Completar el desarrollo urbano residencial en la carretera N-122 rematando el continuo urbano.

- Obtención de 30.000 m^2 de suelo para el establecimiento del Hospital Comarcal y Residencia de Ancianos.

- Obtener el suelo necesario para la transformación de la carretera N-122 en vía urbana y su conexión con la avenida Berruguete.

** Ámbito territorial*

Es el grafiado en el conjunto de planos n_5 "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano", con el código APR-21 y corresponde con el ámbito de los sectores C y E del antiguo Plan Parcial Allendeduero Residencial 2_ fase, con una superficie total de 20,35 Ha.

** Uso e intensidad de uso*

- Uso característico: Residencial en sus tipologías de bloque abierto y unifamiliar en fila o hilera.

- Usos compatibles: Dotacional.

- Uso incompatible: Industrial.

- La superficie lucrativa máxima para el uso residencial será de 149.395 m^2 con una altura máxima de VI plantas.

* *Desarrollo*

Plan Especial de Reforma Interior, Sistema de Actuación: Expropiación y Proyecto de Urbanización. Iniciativa Pública.

* *Programación*

No se programa.

* *Área de Reparto*

- Constituye el área de reparto número ARP-2.
- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,734127.

APR-3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CAMPSA

* *Objetivos urbanísticos*

- Remate del suelo urbano.

- Los objetivos urbanísticos de este PERI están supeditados al desarrollo del APR-2. "Allendeduero Sector C y E". No obstante si transcurrieran dos cuatrienios sin desarrollarse el APR-2 podrá redactarse y tramitarse este Plan Especial.

* *Ámbito territorial*

Es el grafiado en el conjunto de planos n_5 "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano", con el código APR-3, correspondiendo el área limitada por la N-122 al este, el ferrocarril al sur y el APR-2 al norte y oeste. La superficie total aproximada es de 0,8 Ha.

* *Uso e intensidad de uso*

- Uso característico: Residencial en su tipología unifamiliar.
- Usos compatibles: Dotacional.
- Uso incompatible: Industrial y Terciario.
- La superficie lucrativa máxima será de 2.600 m^2.

** Desarrollo*

El desarrollo de este Plan Especial estará condicionado al desarrollo del APR-2.

Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. Iniciativa privada.

** Programación*

Este Plan Especial se programa en el cuatrienio siguiente al de aprobación definitiva del APR-2 o, en su defecto, a partir de dos cuatrienios desde la aprobación definitiva de la presente Revisión del Plan General.

** Área de Reparto*

- Constituye el área de reparto número ARP-3.
- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,310265.

10.2.4. Fichas de Ordenación de las Unidades de Ejecución.

La Ordenación de las Unidades de Ejecución se establece en las siguientes fichas

10.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

10.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero. .3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero

10.3.1.1.*Ámbito territorial.*

Comprende el área de suelo y edificación incluida con el código API-1 en el conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

La Revisión del Plan General recoge el citado Plan Especial en todas sus determinaciones.

10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías – barrios. 10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios

10.3.2.1.*Ámbito Territorial.*

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 2 de la Ordenanza Zonal del conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

Se clasifica en tres grados en función de las características que más adelante se definen:

Grado 1: Tenerías, Virgen de las Viñas Oeste.
Grado 2: Tenerías-sur.
Grado 3: Virgen de las Viñas núcleo tradicional.
Grado 4: Virgen de las Viñas nuevos desarrollos.

10.3.2.2.*Tipología Edificatoria*. .3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*.3.2.2. *Tipología Edificatoria*

Grados 1 y 2: Edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianerías.
Grado 3: Edificación unifamiliar entre medianerías, edificación unifamiliar aislada y pareada.
Grado 4: Edificación unifamiliar aislada, pareada y en fila o hilera.

10.3.2.3.*Obras Permitidas*. .3.2.3. *Obras Permitidas*.3.2.3.*Obras Permitidas*.3.2.3. *Obras Permitidas*.3.2.3. *Obras Permitidas*.3.2.3.*Obras Permitidas*.3.2.3.*Obras*

Permitidas*.3.2.3.*Obras Permitidas*.3.2.3.*Obras Permitidas*.3.2.3.*Obras Permitidas*.3.2.3.*Obras Permitidas

Todas la previstas en el epígrafe: 5.5.10. apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14.

10.3.2.4.*Uso Característico*.

Residencial en su Clase A. Vivienda.

10.3.2.5.*Usos Permitidos*. .3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5.*Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5.*Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5. *Usos Permitidos*.3.2.5.*Usos Permitidos*

Residencial en su Clase B. Residencia comunitaria en situación 1ª.

Terciario en su Clase B. Comercial en situación 4ª categoría 1ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión en situación 4ª categoría 1ª.

Dotacional.

Industrial en su Clase A en situaciones 1ª y 2ª categorías 1ª y 2ª y en su clase B.

10.3.2.6.*Usos Prohibidos*. .3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6.*Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6.*Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6. *Usos Prohibidos*.3.2.6.*Usos Prohibidos*

Los no permitidos

10.3.2.7.*Intensidad de uso*.

A/ El aprovechamiento real o edificabilidad sobre parcela neta será:

Grado 1:será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones alineación exterior, altura máxima, aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido para esta zona, con un fondo edificable máximo de 12 m.

Se permite, además, la ocupación hasta en un 30% de la totalidad de la parcela con cobertizos y edificaciones para la guarda de elementos de trabajo.

Grado 2:será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido para esta zona.

Grado 3:1 m^2/m^2

Grado 4:0,4 m^2/m^2

B/ Las alineaciones y las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

C/ Retranqueos:

Grado 1:No se permiten retranqueos a la fachada principal. Se permiten retranqueos laterales con un mínimo de 3 m. dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio corral.

Grado 2:No se permiten retranqueos a la alineación exterior ni a linderos laterales.

Grado 3:No se establecen retranqueos mínimos salvo en tipología aislada que será de 3 m. en fachada y 5 a resto de linderos.

Grado 4:El retranqueo será de 3 m. en fachada y 5 a resto de linderos. Para las parcelas existentes antes de la aprobación del presente Plan General y cuando la fachada sea inferior a 10 m podrá adosarse la edificación a uno de los linderos. Si la fachada fuera inferior a 5 m podrá adosarse la edificación a los dos linderos laterales.

D/ Ocupación máxima de parcela.

Grado 1:no se establece.
Grado 2:100% dentro de las alineaciones exteriores e interiores establecidas.
Grado 3:60% dentro de las alineaciones establecidas.
Grado 4:40% dentro de las alineaciones establecidas.

E/ Parcela mínima.

Grado 1:50 m^2
Grado 2:100 m^2
Grado 3:150 m^2
Grado 4:500 m^2

Ancho de fachada mínimo de 5 m.

Los solares existentes antes de la aprobación de este Plan General y que incumplan las condiciones de este apartado serán edificables siempre que en los mismos pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas.

La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas, será la siguiente:

	Grados 1 y 2	Grados 3 y 4
Nº de plantas	3	2
Altura máxima en metros	9	7

G/ Aprovechamiento bajo cubierta

El regulado por la norma general

H/ Vuelos

No se permiten vuelos. Excepcionalmente se permiten balcones en aquellas áreas donde sean tradicionales, con la regulación de la norma general.

En las tipología aislada y pareada se permiten los vuelos de acuerdo con las normas generales.

10.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada. .3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada

10.3.3.1.*Ámbito Territorial. l.*3.3.1. *Ámbito Territorial*.3.3.1. *Ámbito Territorial*.3.3.1. *Ámbito Territorial*.3.3.1. *Ámbito Territorial*.3.3.1. *Ámbito Territorial*.3.3.1. *Ámbito Territorial*

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 3 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la edificación en Suelo Urbano".

Se clasifica en 5 grados en función de las características que más adelante se definen:

Grado 1: Nueva Edificación.
Grado 2: Zonas B1 y B2 del antiguo Plan General.
Grado 3: Antiguo P.E.R.I. "Barrio Allendeduero".
Grado 4: Antiguo P.P. Allendeduero Residencial 2ª fase.
Grado 5: La Resinera.

10.3.3.2.*Tipología Edificatoria*.

Edificación colectiva en manzana cerrada con o sin patio de manzana.

10.3.3.3.*Obras Permitidas*.

Todas la previstas en el epígrafe 5.5.10. apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14.

10.3.3.4.*Uso Característico*. .3.3.4.*Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*.3.3.4. *Uso Característico*

Residencial en sus Clases A. Vivienda y B. Residencia comunitaria.

10.3.3.5.*Usos Permitidos.*

Terciario en su Clase A. Hotelero.

Terciario en su Clase B. Comercial en situación 3ª categoría 1ª y en situación 4ª categoría 1ª.

Terciario en su Clase C. Oficinas en situación 3ª y en situación 4ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión en situación 3ª categorías 1ª y 2ª y en situación 4ª categoría 1ª.

Dotacional.

Industrial en su Clase A. en situaciones 1ª y 2ª categorías 1ª y 2ª y en clase B.

10.3.3.6.*Usos Prohibidos.*

Los no permitidos

10.3.3.7.*Intensidad de Uso*.

A/ El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos número 4 "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes", aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en esta norma zonal, el aprovechamiento derivado de los cuerpos volados y terrazas permitidas en esta norma zonal y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiera.

En el conjunto de planos nº 4 "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes", se establecen los aprovechamientos reales para los grados 4 y 5 de esta norma zonal.

B/ Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

C/ Retranqueos

No se permiten

D/ Ocupación máxima de la parcela, 100% dentro de las alineaciones establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

E/ Parcela mínima: 90 m^2.

Ancho de fachada mínimo de 6 m.

Los solares existentes antes de la aprobación de este Plan General y que incumplen las condiciones de este apartado serán edificables siempre que en los mismos pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas.

Grados 1, 2, 3 y 4: El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en número en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes". La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:

nº de plantas	2	3	4	5	6	7
Altura máxima en metros	7	10	13	16	19	22

Grado 5: El máximo número de plantas edificable sobre rasante será de 5 plantas, siendo su altura máxima de 16,50 m.

La altura libre mínima de plantas para los grados 2, 3 y 4 será la siguiente.

Grados 2 y 3:

Plantas	Baja	Piso
Altura mínima en metros	3,50	2,50

Grado 4:

Planta	Baja	Piso
Altura mínima en metros	2,80	2,50

G/ Aprovechamiento bajo cubierta

Grados 1, 2 y 3: El regulado por la norma general

Grados 4 y 5: No se permite

H/ Vuelos

Grados 1, 2, 3 y 5: Se permiten de acuerdo con las normas generales.

Grado 4: Solamente se permiten balcones o terrazas abiertas con un vuelo máximo de 1 metro, pero ocupando como máximo el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de fachada, debiendo coincidir la proyección vertical de los vuelos permitidos en todas las plantas.

10.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto..3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto

10.3.4.1.*Ámbito Territorial.*

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 4 de la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

Se clasifica en 7 grados en función de las características que más adelante se definen

Grado 1: Edificación con espacio libre privado.
Grado 2: Zona C. Antiguo Plan General.
Grado 3: Antiguo P.P. Allendeduero Residencial 1ª fase.
Grado 4: Antiguo P.P. Allendeduero Residencial 2ª fase.
Grado 5: La Resinera.
Grado 6: Antigua U.A. Burgo de Osma.
Grado 7: La Cadena.

10.3.4.2.*Tipología Edificatoria*.

Edificación colectiva en disposición de bloques abiertos.

10.3.4.3.*Obras Permitidas*.

Todas las previstas en el epígrafe: 5.5.10. apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14.

10.3.4.4.*Uso Característico*.

Residencial en sus Clases A. Vivienda y B. Residencia comunitaria.

10.3.4.5.*Usos Permitidos*.

Terciario en su Clase A. Hotelero

Terciario en su Clase B. Comercial en situación 1ª, situación 2ª, situación 3ª categoría 1ª y situación 4ª categoría 1ª.

Terciario en su Clase C. Oficinas.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión en situación 1ª, situación 2ª, situación 3ª, situación 4ª categoría 1ª y situación 5ª.

Dotacional.

Industrial en su Clase A. en situaciones 1ª y 2ª categorías 1ª y 2ª y en su clase B.

10.3.4.6.*Usos Prohibidos*.

Los no permitidos

10.3.4.7.*Intensidad de Uso*.

A/ El aprovechamiento real de un terreno será el establecido en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes" o en el cuadro de aprovechamientos reales del planeamiento de desarrollo de este Plan General.

B/ Las alineaciones exteriores e interiores y las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

C/ Retranqueos mínimos, separación entre bloques

Grado 1: No se establece retranqueo obligatorio respecto a la alineación exterior. El retranqueo respecto a los linderos y testeros será como mínimo igual a la mitad de la altura del bloque con un mínimo de tres (3) metros.

La distancia mínima de separación entre bloques será igual a la mitad de la altura de bloque.

Grados 2, 3, 5 y 6: Los establecidos en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

Grado 4: Los establecidos en el conjunto de planos número 4. “Red viaria, Alineaciones y Rasantes”. Las parcelas con los códigos n_ˢ 13, 22, 24, 26, 27 y 28 del citado conjunto de planos, n_ 4, tendrán la planta baja porticada.

D/ Ocupación máxima de la parcela

Grado 1: 100%. La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela debiéndose asegurar el ajardinamiento y urbanización de los espacios libres de uso privado.

Grado 2, 3, 4, 5, 6 y 7: La que resulte de lo establecido en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

E/ Parcela mínima

Grado 1: 300 m^2 con frente de fachada mínimo de 15 m.

Resto de grados: La existente a la entrada en vigor del presente Plan General.

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas

El máximo número de plantas sobre rasante será el expresado en números en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes". La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas será la siguiente:

Grados 1, 2, 3, 4 y 6:

Nº de plantas	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Altura máxima en metros	10	13	16	19	22	25	28	31	34	37

Grado 5:

Nº de plantas	5	7

Altura máxima en metros	16,50	21

Grado 7: El máximo número de plantas edificable sobre rasante será de tres (3) plantas, siendo su altura máxima de nueve (9) metros.

La altura libre mínima de plantas para los grados 3 y 4 será la siguiente:

Grado 3:

Planta	Baja	Piso
Altura mínima en metros	3,20	2,50

Grado 4:

Planta	Baja	Piso
Altura mínima en metros	2,80	2,50

G/ Aprovechamiento bajo cubierta

No se permite

H/ Vuelos

Grados 1, 2, 5, 6 y 7: Se permiten de acuerdo con las normas generales.

Grado 3: Sólo se permiten a partir del forjado de la 2ª planta y de acuerdo con las normas generales.

Grado 4: Solamente se permiten balcones o terrazas abiertas con vuelo máximo de 1 metro, pero ocupando como máximo el 50% de la longitud de fachada, debiendo coincidir la proyección vertical de los vuelos permitidos en todas las plantas.

I/ Sustitución de la edificación existente

Se permite la sustitución de la edificación existente mediante estudio de detalle que deberá formularse, al menos, para la totalidad de la manzana.

10.3.4.8.*Cerramientos de Parcela*. .3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*.3.4.8. *Cerramientos de Parcela*

Grados 1 y 2: Tendrán una altura máxima de dos metros. La parte superior de los cierres deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de un (1) metro.

Grado 3: Tendrán una altura máxima de un metro y medio (1,50 m). La parte superior de los cierres deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de un (1) metro.

Grado 4: Tendrán una altura máxima de dos (2) metros, en cerrajería o jardinería, con zócalo ciego de sesenta (60) centímetros. Será obligatorio el cerramiento de los espacios libres de uso y dominio privado.

10.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar. .3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar

10.3.5.1.*Ámbito Territorial*.

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 5 de la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5, "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano" y en el conjunto de planos numero 7 en el ámbito de La Calabaza.

Se clasifica en 8 grados en función de las características que más adelante se definen.

Grado 1: Nueva edificación.
Grado 2: Zona A2 Antiguo Plan General.
Grado 3: Antiguo P.E.R.I. Barrio Allendeduero.
Grado 4: Modificación Puntual Barrio Santa Catalina.
Grado 5: Antiguo P.P. Allendeduero Residencial 2ª fase.
Grado 6: La Calabaza.
Grado 8: La Amable Norte.

10.3.5.2.*Tipología Edificatoria*.

Edificación unifamiliar

Grados 1, 2, 3, 4 y 5: Pareada, en fila o hilera.
Grados 6 y 8: Aislada.

10.3.5.3.*Obras Permitidas*.

Todas las previstas en los epígrafes: 5.5.10. apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14

10.3.5.4.*Uso Característico*. .3.5.4.*Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*.3.5.4. *Uso Característico*

Residencial en sus Clases A. Vivienda y B. Residencia Comunitaria.

10.3.5.5.*Usos Permitidos*. .3.5.5. *Usos Permitidos*.3.5.5. *Usos Permitidos*.3.5.5. *Usos Permitidos*.3.5.5.*Usos Permitidos*.3.5.5. *Usos Permitidos*.3.5.5. *Usos

Permitidos*.3.5.5.*Usos Permitidos*.3.5.5. *Usos Permitidos*.3.5.5. *Usos Permitidos*.3.5.5.*Usos Permitidos

Terciario en su Clase A. Hotelero en situación 1ª, 2ª y 3ª siempre en categoría 1ª.

Terciario en su Clase B. Comercio en situación 4ª categoría 1ª.

Terciario en su Clase C. Oficinas en situación 3ª y 4ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión en situación 1ª, situación 3ª y situación 5ª.

Dotacional.

Industrial en sus Clase A. en situaciones 1ª y 2ª categorías 1ª y 2ª y en su clase B.

10.3.5.6.*Usos Prohibidos*. .3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6.*Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6.*Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*.3.5.6.*Usos Prohibidos*.3.5.6. *Usos Prohibidos*

Los no permitidos.

10.3.5.7.*Intensidad de Uso*.

A/ Aprovechamiento real o edificabilidad sobre parcela neta:

Grado 1:1 m^2/m^2.
Grado 2:1 m^2/m^2.
Grado 3:0,60 m^2/m^2 más 20 m^2 destinados a garaje.
Grado 4:1 m^2/m^2.
Grado 5:Es el establecido para cada parcela en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".
Grado 6:0,40 m^2/m^2.
Grado 8:0,40 m^2/m^2.

B/ Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

C/ Retranqueos mínimos

No se establecen retranqueos mínimos obligatorios salvo en los siguientes grados y en relación a la fachada, linderos y medianerías.

Grado 3:3 m en los dos linderos que no sean fachada ni medianería.
Grado 4:3 m en fachada para la edificación en fila o hilera.
2 m en fachada para la edificación pareada.
Grado 6:8 m en fachada y 4 m en linderos.
En parcelas de esquina será de 8 m en la fachada menor y de 5 m en la fachada mayor.
En parcelas de esquina con fachadas iguales el retranqueo a ambas será de 8 m.

D/ Ocupación máxima de parcela

Grado 1:50%
Grado 2:60%
Grado 3:40%
Grado 4:40%
Grado 5:78%
Grado 6:20%
Grado 8:25%

E/ Parcela mínima

Grado 1: 160 m^2
Grado 2: 135 m^2
Grado 3: 175 m^2
Grado 4: 200 m^2
Grado 5: 100 m^2
Grado 6: 1.000 m^2

Grado 8: 600 m^2

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas

Grados 1, 3, 4, 6 y 8: La altura máxima expresada en metros y el máximo número de plantas edificables sobre rasante será:

	Grado 3	Grados 1, 4 y 8	Grado 6
Nº máximo de plantas	II	II	II
Altura máxima en metros	7	6,50	6

Grados 2 y 5: El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en número en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes". La altura máxima expresada en metros, en función del número de plantas será la siguiente:

Nº de plantas	1	2	3
Altura máxima en metros	3,50	7	10

G/ Aprovechamiento bajo cubierta

El regulado por la norma general.

H/ Vuelos

Grados 1, 2, 3, 4, 6 y 8: Se permiten de acuerdo con las normas generales.

Grado 5: Se permiten balcones y terrazas abiertas con un vuelo máximo de un (1) metro, pero ocupando como máximo el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de fachada, debiendo coincidir la proyección vertical de los vuelos permitidos en todas las plantas.

**10.3.5.8.*Cerramientos de Parcela*. .3.5.8. *Cerramientos de Parcela*.3.5.8. *Cerramientos de Parcela*.3.5.8. *Cerramientos de Parcela*.

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 6 de la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 7 "Clasificación del suelo, calificación, régimen y gestión, red viaria, alineaciones y rasantes en núcleos pedáneos y urbanizaciones", situados en los núcleos de Sinovas y La Aguilera.

Se clasifica en tres grados en función de las características que más adelante se definen:

Grado 1: Edificación en áreas consolidadas de Sinovas.
Grado 2: Edificación en áreas consolidadas de la Aguilera.
Grado 3: Edificación en áreas no consolidadas.
Grado 4: Renovación de la edificación travesía de Pompeyo Zabaco.

10.3.6.2.*Tipología Edificatoria*.

Grados 1 y 2: Edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianerías.
Grado 3: Edificación unifamiliar aislada, pareada y en fila o hilera.
Grado 4: Edificación unifamiliar en fila o hilera.

10.3.6.3.*Obras Permitidas*.

Todas las previstas en el epígrafe 5.5.10. apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13 y 14

10.3.6.4.*Uso Característico*. .3.6.4.*Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*.3.6.4. *Uso Característico*

Residencial en su Clase A. Vivienda.

10.3.6.5.*Usos Permitidos*.

Residencial en su Clase B. Residencia comunitaria en situación 1ª.

Terciario en su Clase B. Comercial en situación 4ª categoría 1ª.

Terciario en su Clase A. Hotelero en todas sus situaciones categoría 1ª

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión en situación 4ª categoría 1ª.

Dotacional.

Industrial en su Clase A en situaciones 1ª, 2ª categorías 1ª, 2ª y 3ª y en su Clase B.

10.3.6.6.*Usos Prohibidos.*

Los no permitidos.

10.3.6.7.*Intensidad de Uso*.

A/ Grados 1 y 2: El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima, aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido para esta zona.

Grado 3: 0,60 m^2/m^2.
Grado 4: 0,80 m^2/m^2.

B/ Alineaciones y Rasantes. Las alineaciones exteriores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7 "Clasificación del suelo, calificación, régimen y gestión, red viaria, alineaciones y rasantes en núcleos pedáneos y urbanizaciones".

El fondo máximo edificable permitido en los grados 1 y 2 será el siguiente:

Grado 1: 10 m
Grado 2: 12 m
Grados 3 y 4: No se establece.

C/ Retranqueos

Grados 1 y 2: No se permiten.

Grados 3 y 4: Retranqueo mínimo de cinco metros en fachada. No se establecen retranqueos a linderos.

D/ Ocupación máxima de parcela

Grados 1 y 2: 100%. Debiendo cumplir la limitación establecida para el fondo máximo edificable en estos dos grados.

Grado 3: 40%
Grado 4: 60%

E/ Parcela mínima

Grados 1 y 2: No se establece.
Grado 3: 250 m^2
Grado 4: 200 m^2

Ancho de fachada mínima

Grados 1 y 2: no se establece.
Grados 3 y 4: 10 m

F/ Altura máxima

La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas será la siguiente:

	Grado 1	Grado 2	Grados 3 y 4
Nº máximo plantas	III	II	II
Altura máxima en metros	9	6	7

G/ Aprovechamiento bajo cubierta

Grado 1: No se permite

Grados 2, 3 y 4: El regulado por la norma general

H/ Vuelos

Grados 1 y 2: No se permiten vuelos. Excepcionalmente se permiten balcones y miradores en aquellas áreas donde sean tradicionales con la regulación de la norma general.

El saliente permitido en aleros y cornisas no sobrepasará el 5% del ancho de la calle, no superando los 0,50 metros.

Grados 3 y 4: Se permiten de acuerdo con las normas generales.

10.3.6.8.*Cerramientos de Parcela*.

Tendrán una altura máxima de dos metros. La parte superior de los cierres deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura de 1 metro.

10.3.6.9.*Planeamiento de Desarrollo*.

En el Grado 3 de esta norma zonal será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle que tendrá como ámbito, al menos una manzana completa.

10.3.6.10. *Condiciones estéticas*. .3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*.3.6.10. *Condiciones estéticas*

A continuación se recogen una serie de condiciones de carácter normativo, encaminadas a mantener la tipología de carácter popular de las edificaciones que se desarrollan en esta norma zonal en los grados 1 y 2.

El criterio a seguir en cuanto a la composición exterior de las edificaciones deberá ser el atenerse a la línea estética que presentan las antiguas construcciones tradicionales de la localidad.

Deberán emplearse, en la construcción, materiales tradicionales como la piedra, el ladrillo plano de tejar, o enfoscados en colores tradicionales, evitando el mal aspecto de las medianeras y testeras de cubierta.

Las rejas, donde sean necesarias, deberán ajustarse a los diseños tradicionales, entre los que se encuentran los de estructura reticular, realizados con hierro de redondo, de pletina y cuadradillo, mejor que con perfiles tubulares huecos, tan usados actualmente.

Se considera equivocado el criterio de conseguir modelos caprichosos y originales.

Es aconsejable el remate de las fachadas en forma de aleros tradicionales, el uso de balcones o simples ventanas, etc., evitando todo elemento exótico.

Debe tenderse, asimismo, a soluciones volumétricas y de composición integradas en la arquitectura popular de la zona.

10.3.7. Zona 7. Industria en polígono. .3.7. Zona 7. Industria en polígono.3.7. Zona 7. Industria en polígono.3.7. Zona 7. Industria en polígono.3.7. Zona 7. Industria en polígono.3.7. Zona 7. Industria en polígono

10.3.7.1.*Ámbito territorial.* .3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*.3.7.1. *Ámbito territorial*

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas en el código 7 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

Se clasifica en cuatro grados en función de las características que más adelante se definen:

Grado 1:1ª fase polígono industrial Allendeduero.
Grado 2:2ª fase polígono industrial Allendeduero.
Grado 3:3ª fase polígono industrial Allendeduero.
Grado 4:Modificación Puntual 3ª fase polígono industrial Allendeduero.
Grado 5:Industria nido polígono industrial Allendeduero.

10.3.7.2.*Tipología edificatoria*. .3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*.3.7.2. *Tipología edificatoria*

Edificación industrial entre medianerías o en edificio aislado, ubicada en polígono industrial.

10.3.7.3.*Obras permitidas.*

Todas las previstas en el epígrafe 5.5.10 apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 y 14.

10.3.7.4.*Uso característico*..3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*.3.7.4. *Uso característico*

Industrial.

10.3.7.5.*Usos permitidos*. .3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*.3.7.5. *Usos permitidos*

Residencial en Clase A. Vivienda en categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial. En grado 5 no se permite el uso de vivienda.

Terciario en su Clase B. Comercial.

Terciario en su Clase C. Oficinas que deberán localizarse en los bloques representativos definidos en esta norma zonal.

Dotacional.

10.3.7.6.*Usos prohibidos*. .3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*.3.7.6. *Usos prohibidos*

Los no permitidos.

10.3.7.7.*Intensidad de uso*.

A/ Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Grados 1, 2 y 3: La existente a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General. Se permite un incremento de edificabilidad del 30% sobre la existente a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General sin superar, en ningún caso, la edificabilidad de 1,20 m^2/m^2.
Grado 4: 1,20 m^2/m^2.
Grado 5: El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones, retranqueos obligatorios y bloque representativo que para este grado se establecen.

B/ Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el conjunto de planos número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

En el grado 5, además, se establece en el conjunto de planos número 4 la línea de edificación vinculante.

C/ Retranqueos Mínimos

Grados 1, 2, 3 y 4:

- Frente de fachada 5 m., lateral 3 m., posterior 5 m.
- En industrias con superficie de parcela superior a 3.500 m^2 el retranqueo en el frente de fachada de los bloques representativos será de 10 m.

- En industrias con superficie de parcela inferior a 2.000 m^2 no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Grado 5: los establecidos en el conjunto de planos número 4.

D/ Ocupación máxima de parcela.

No se establece.

E/ Parcela mínima.

Grado 1: 500 m^2

Grados 2, 3, 4 y 5: 1.000 m^2

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas.

Bloques representativos:

	GRADOS 1 y 2	**GRADOS 3, 4 y 5**
Máximo nº de plantas	III	III
Altura máxima en metros	9,60	10

En los grados 1 y 2 no se establece máximo número de plantas de los bloques representativos, siempre que el retranqueo frontal de éstos sea superior a 20 m. y superior a 40 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

En los grados 3 y 4 no se establece máximo número de plantas de los bloques representativos, siempre que el retranqueo frontal de éstos sea superior a 15 m. y superior a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas según el grado será:

	GRADOS 1 y 2	**GRADOS 3, 4 y 5**
Altura mínima libre	2,70	2,50

Naves de fabricación o almacenaje:

El máximo número de plantas será 1. La altura máxima permitida es de 15 metros que podrán superarse por elementos aislados vinculados a la producción.

G/ Aprovechamiento bajo cubierta

No se permite.

H/ Vuelos

No se permiten.

I/ Bloques representativos

Comprenden los edificios que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación.

Se establecen las siguientes condiciones de ocupación:

- La superficie en planta de estos edificios, estará comprendida entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

- Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en caso de hallarse adosados a naves u otros edificios y quince (15) metros en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas.

En grado 5: los bloques representativos tendrán, como máximo, un fondo de 10 m. pudiendo ocupar la totalidad del frente de edificación. En las parcelas en esquina el bloque representativo sólo podrá ocupar el frente menor.

10.3.7.8.*Cerramientos de parcela*. .3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*.3.7.8. *Cerramientos de parcela*

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, que sean objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables de dos metros de altura.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de dos metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar este límite.

10.3.7.9.*Conservación de la urbanización*. .3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*.3.7.9. *Conservación de la urbanización*

La conservación y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios de terrenos comprendidos en este ámbito para lo que deberán integrarse en una Entidad de Conservación de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Entidad de Conservación deberá referirse a la totalidad del ámbito del Polígono Industrial Allendeduero con independencia del grado de aplicación.

10.3.7.10. *Accesos.*

Solo podrán disponer de acceso para vehículos desde vía pública aquellas parcelas que, cumpliendo las condiciones de parcelación establecidas en esta norma zonal, se hallen efectivamente segregadas y, en consecuencia, constituyan una unidad registral.

10.3.8. Zona 8. Industria aislada. .3.8. Zona 8. Industria aislada.3.8. Zona 8. Industria aislada.3.8. Zona 8. Industria aislada.3.8. Zona 8. Industria aislada.3.8. Zona 8. Industria aislada.3.8. Zona 8. Industria aislada.3.8. Zona 8. Industria aislada

10.3.8.1.*Ámbito territorial.*

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 8 en la Ordenanza Zonal del conjunto de planos número 5. "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano".

Se clasifica en cinco grados en función de las características que más adelante se definen:

Grado 1:Nueva edificación.
Grado 2:Industrias situadas al norte y al sur de Aranda a ambos márgenes de la antigua Nacional I.
Grado 3:Recinto industrial de Leche Pascual, S.A.
Grado 4:Ampliación recinto industrial de leche Pascual.
Grado 5:Azucarera.

10.3.8.2.*Tipología edificatoria.*

Edificación industrial entre medianerías o en edificio aislado, no ubicada en polígono industrial.

10.3.8.3.*Obras permitidas .*

Todas las previstas en el epígrafe 5.5.10 apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 y 14.

10.3.8.4.*Uso característico. . .3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico.3.8.4. Uso característico*

Industrial en su clase A. Industria en general en situaciones 3ª y 4ª categoría 4ª.

10.3.8.5.*Usos permitidos* . .3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*.3.8.5. *Usos permitidos*

Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial. En los grados 3 y 5, podrán autorizarse, previa justificación, hasta cinco viviendas vinculadas a la instalación industrial.

Terciario en su Clase B. Comercial en situación 3ª.

Terciario en su Clase C. Oficinas en situación 3ª.

Dotacional.

10.3.8.6.*Usos prohibidos.*

Los no permitidos.

10.3.8.7.*Intensidad de uso.*

A/ Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Grados 1 y 2: 1 m^2/m^2
Grado 3:0,60 m^2/m^2
Grado 4:0,60 m^2/m^2
Grado 5:0,30 m^2/m^2

B/ Alineaciones y Rasantes

Las establecidas en el conjunto de plano número 4. "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

C/ Retranqueos mínimos

Grados 1 y 3: No se establecen para las edificaciones existentes, la nueva edificación deberá retranquearse 3 m. a todos los linderos.

Grado 2:La nueva edificación deberá retranquearse sin rebasar la línea de edificación existente a ambas márgenes de la antigua N-I, y 3 metros a linderos.

Grado 4:3 m a todos los linderos incluidos viarios interiores.
Grado 5:10 m a linderos y 25 m a la N-122 de Zaragoza a Portugal por Zamora.

D/ Ocupación máxima de parcela
Grados 1, 2, 3 y 4: No se establece.
Grado 5:25%

E/ Parcela mínima.
Grados 1 y 2: 1.000 m^2. En el núcleo de Sinovas la parcela mínima se establece, así mismo, en 1.000 m^2.
Grado 3:50.000 m^2
Grado 4:5.000 m^2
Grado 5:70.000 m^2

F/ Altura de la edificación y máximo número de plantas.
Bloques representativos:

	GRADOS 1 y 2	**GRADOS 3, 4 y 5**
Máximo nº de plantas	II	III
Altura máxima en metros	7	10

Naves de fabricación o almacenaje:

Grados 1 y 2: El máximo número de plantas será 1 y la altura máxima permitida quedará limitada por las necesidades propias de la industria con un máximo de 15 m, sobre el que podrán sobresalir elementos aislados vinculados a la producción.
Grados 3, 4 y 5: El máximo número de plantas y la altura máxima permitida serán las que justificadamente requieran las instalaciones industriales.

G/ Aprovechamiento bajo cubierta
No se permite.

H/ Vuelos

No se permiten.

I/ Bloques representativos

Comprenden los edificios que dependiendo administrativamente de la industria no se dedican a procesos de fabricación.

En los grados 1 y 2: la superficie en planta de estos edificios, no será superior al 25% del total de edificabilidad neta que le corresponda a la parcela.

10.3.8.8.*Cerramientos de Parcela.*

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, que sean objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables de dos metros de altura.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de dos metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar este límite.

10.3.8.9.*Condiciones de Desarrollo. .*

Para el grado 4 será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Detalle de la totalidad de la parcela.

10.3.8.10. *Tratamiento de la zona de retranqueo*.

Las zonas de retranqueo obligatorio superior a 3 m deberán ajardinarse o destinarse a área de aparcamiento debidamente urbanizado.

10.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

El aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto en suelo urbano establecidas en el conjunto de planos número 6 "Régimen y Gestión del Suelo Urbano" es:

ARU-1. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-1 calificada con las normas zonales 4 y 5 0,712458

ARU-2. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-2 calificada con la norma zonal 3 1,790337

ARU-3. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-3 calificada con las normas zonales 3 y 4 1,860968

ARU-4. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-4 calificada con la norma zonal 3 2,517241

ARU-5. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-5 calificada con la norma zonal 3 1,459481

ARU-6. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-6 calificada con la norma zonal 3 1,421855

ARU-7. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-7 calificada con la norma zonal 3 0,559935

ARU-8. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-8 calificada con la norma zonal 3.....2,633027

ARU-9. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-9 calificada con la norma zonal 3.....2,907781

ARU-10. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-10 calificada con la norma zonal 3 1,734987

ARU-11. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-11 calificada con la norma zonal 3 1,256094

ARU-12. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-12 calificada con la norma zonal 3 1,521508

ARU-13. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-13 calificada con la norma zonal 3 3,178571

ARU-14. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-14 calificada con la norma zonal 3 2,993235

ARU-15. Área de reparto que incluye los ámbitos de la UE-15 y UE-27 calificadas con la norma zonal 3.....2,400000

ARU-16. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-16 calificada con la norma zonal 3 1,916129

ARU-17. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-17 calificada con la norma zonal 3 2,680000

ARU-18. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-18 calificada con la norma zonal 3 2,402516

ARU-19. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-19 calificada con la norma zonal 4 0,466283

ARU-20. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-20 calificada con la norma zonal 3 2,517188

ARU-21. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-21 calificada con la norma zonal 3 4,254741

ARU-22. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-22 calificada con la norma zonal 3 3,025169

ARU-23. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-23 calificada con la norma zonal 4 0,709992

ARU-24. Área de reparto que incluye los ámbitos de la UE-24 calificada con las normas zonales 3 y 4 y el sistema general de espacios libres EG-8 2,564795

ARU-25. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-25 calificada con la norma zonal 3 3,524237

ARU-26. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-26 calificada con las normas zonales 3 y 4..... 1,233533

ARU-28. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-28 calificada con la norma zonal 8 0,924094

ARU-29. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-29 calificada con la norma zonal 8 0,829822

ARU-30. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-30 calificada con la norma zonal 8 0,875184

ARU-31. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-31 calificada con la norma zonal 3 3,152542

ARU-32. Área de reparto que incluye los ámbitos de la UE-32 calificada con las normas zonales 3 y 5, el sistema general de red viaria VG-13 y el sistema general de equipamiento QG-6 0,943368

ARU-33. Área de reparto que incluye los ámbitos de la UE-33 calificada con la norma zonal 3, el sistema general de red viaria VG-14 y el sistema general de espacio libres EG-3 1,126636

ARU-34. Área de reparto que incluye los ámbitos de la UE-34 calificada con la norma zonal 3 y el sistema general de espacios libres EG-7.....1,565657

ARU-35. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-35 calificada con la norma zonal 3 2,978261

ARU-S1. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-S1 calificada con la norma zonal 6 0,489486

ARU-S2. Área de reparto que coincide con el ámbito de la UE-S2 calificada con la norma zonal 6 0,392423

APR-1. Área de reparto que coincide con el ámbito del APR-1 Plan Especial de Reforma Interior Centro Cívico.....0,698673

APR-2. Área de reparto que coincide con el ámbito del APR-2 Plan Especial de Reforma Interior de Aranda de Duero sectores C y E.....0,734127

APR-3. Área de reparto que coincide con su ámbito del APR-3 Plan Especial de Reforma Interior CAMPSA.....0,310265

10.5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. .5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO..5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

Los coeficientes de homogeneización utilizados en cada una de las áreas de reparto en suelo urbano se justifican en el Documento de Memoria Descriptiva y Justificativa de este Plan General.

Excepto en las áreas de reparto que a continuación se detallan no cabe establecer coeficientes de homogeneización por ser el uso y tipología característico de cada área de reparto único. El coeficiente de homogeneización establecido para los equipamientos privados de carácter lucrativo en relación con el uso y tipología característico del área de reparto es siempre de 0,80. Para aquellas áreas de reparto en que el uso y tipología no es único los coeficientes de homogeneización son:

ARU-1. Norma zonal 4 grado 1 ..... a=1
Norma zonal 5 grado 1 ..... a=1,15

ARU-3. Norma zonal 3 grado 1 ..... a=1
Norma zonal 4 grado 1 ..... a=1

ARU-24. Norma zonal 3 grado 1..... a=1
Norma zonal 4 grado 1..... a=1

ARU-26. Norma zonal 3 grado 1..... a=1
Norma zonal 4 grado 1..... a=1

ARU-32. Norma zonal 3 grado 1..... a=1
Norma zonal 5 grado 1..... a=1,5

10.6. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS "VIRGEN DE LAS VIÑAS".

10.6.1. Ámbito.

El ámbito del Plan Especial de Infraestructuras comprende el área comprendida entre la antigua carretera N-I hasta La Renault que se excluye, límite del suelo urbano y ferrocarril Madrid-Burgos. La delimitación exacta del ámbito deberá realizarse en el propio Plan Especial.

10.6.2. Objetivos.

Los objetivos que deberán recogerse en el Plan Especial serán, al menos, los siguientes:

- Completar la red de abastecimiento de agua.
- Completar el saneamiento del ámbito.
- Establecer la red de alumbrado público.
- Completar la red de suministro de energía eléctrica.
- Definición pormenorizada de la red viaria.

El Plan Especial será previo al correspondiente Proyecto de Urbanización al que en ningún caso podrá sustituir.

CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DESUELO URBANIZABLECAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE

11.1. DEFINICIÓN. .1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible.

En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta clase de suelo.

11.2. DELIMITACIÓN. .2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN.2. DELIMITACIÓN

Forman el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos número 2 “Estructura general y orgánica, clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable” a escala 1/5.000 con el código SUBLE.

11.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes de los sectores delimitados en el Plan General.

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de éstas Normas y al contenido del presente capítulo.

Los Planes Parciales deberán referirse a un sólo sector de suelo urbanizable, integrando, en todo caso, los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán, en general, a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este capítulo.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie del sector, en más o en menos, de un cinco por ciento (5%) cómo máximo, de la que se asigna en los documentos de éste, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento lucrativo máximo y sin que por ello puedan excluirse superficies de terrenos incluidos por el Plan General dentro del ámbito del sector. Variaciones superiores al cinco por ciento citado requerirán la tramitación de una modificación de los elementos del Plan General que resulten afectados, salvo que se demuestre la existencia de un error material en la medición o en el grafismo.

Los usos compatibles en cada sector de planeamiento parcial no podrán utilizar más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo.

11.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando del Ayuntamiento de Aranda de Duero la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial de Ordenación para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que se apruebe definitivamente el presente Plan General.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Actuante el suelo correspondiente al 10 por 100, o el porcentaje que la Ley Autonómica estableciese, del aprovechamiento del sector, cada uno de los cuales constituye un área de reparto en esta clase de suelo urbanizable.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

En el suelo comprendido en sectores, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el presente Plan General, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo

acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

11.5. EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR Y A LA EDIFICACIÓN.

El otorgamiento de la licencia determinará la facultad de ejercer el derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por el planeamiento parcial de desarrollo.

No obstante lo anterior, en el suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y en su caso, constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de cargas y beneficios.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, debiéndose fijar en la correspondiente autorización el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, igual o menor que el señalado para terminar la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de Licencia se recoja el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización en la parte que corresponda.

En cuanto al ejercicio del derecho a la edificación, éste se adquiere por la conclusión de las obras realizadas al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

11.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO. .6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO

Las intensidades de uso asignadas a los sectores deben entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a sistemas locales no formarán parte de dicha intensidad de uso lucrativo, sino que constituirán un incremento, sobre la misma, de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Solo en el caso de que el Plan Parcial asigne carácter lucrativo al equipamiento comercial, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicha intensidad de uso.

11.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO. .7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO

Se desarrollan con detalle en las fichas recogidas en las páginas siguientes.

11.8. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE A CADA SECTOR.

11.8.1. Aprovechamiento tipo del Sector S-1 Costaján Este.

La superficie total del sector, o superficie bruta del sector, es de 240.000 m^2 que al no incluirse en el sector sistemas generales coincide con la superficie neta del sector 240.400 m^2.

El aprovechamiento real del sector, al ser la intensidad de uso 0,26 m^2/m^2, es de

$$A_R = 240.000 \times 0,26 = 62.504 \ m^2$$

Al establecerse un único uso y tipología característico, residencial unifamiliar, no es necesario establecer en esta área de reparto coeficientes de homogeneización. En consecuencia al aprovechamiento lucrativo coincide con el real ya calculado.

El aprovechamiento tipo del área de reparto se obtiene directamente dividiendo directamente el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total.

$$A_T = A_R/S_T = 62.504 \ m^2 / 240.400 \ m^2 = 0,260000$$

11.8.2. Aprovechamiento tipo del Sector S-2 Santa Catalina.

La superficie total del sector, o superficie bruta del sector, es de 197.300 m^2. Se incluyen 39.500 m^2 de sistemas generales que dan lugar a una superficie neta de 157.800 m^2. El aprovechamiento real del sector, al ser la intensidad de uso de 0,26 m^2/m^2, es de:

$$A_R = 157.800 \times 0,26 = 41.028 \ m^2$$

Al establecerse como uso y tipología característica el residencial colectivo de baja densidad y unifamiliar no es necesario establecer en esta área de reparto coeficientes de homogeneización. En consecuencia el aprovechamiento lucrativo coincide con el aprovechamiento real ya calculado.

El aprovechamiento tipo se obtiene directamente dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total.

$$A_T = A_R/S_T = 41.028 \ m^2 / 197.300 \ m^2 = 0,207947$$

11.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava. .8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3.

Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3.

Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava

La superficie total del Sector, o superficie bruta del sector, es de 280.200 m^2. Se incluyen 58.000 m^2 de sistemas generales que dan lugar a una superficie neta de 222.200 m^2.

El aprovechamiento real del sector, al ser la intensidad de uso de 0,26 m^2/m^2, es de

$$A_R = 222.200 \text{ x } 0,26 = 57.772 \text{ m}^2$$

Al establecerse un único uso y tipología edificatoria característico, residencial unifamiliar, no es necesario establecer en esta área de reparto coeficientes de homogeneización. En consecuencia el aprovechamiento lucrativo coincide con el real ya calculado.

El aprovechamiento tipo del área de reparto se obtiene directamente dividiendo directamente el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total.

$$A_T = A_L/S_T = 57.772 \text{ m}^2 / 280.200 \text{ m}^2 = 0,206181$$

CAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLECAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE

12.1. DEFINICIÓN. .1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio que las hace no necesarias para el desarrollo urbano conforme al modelo definido, o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el conjunto de planos número 1 "Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del Suelo No Urbanizable" a escala 1/10.000.

El suelo no urbanizable se subdivide en categorías que presentan diferente regulación normativa.

12.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección. .1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Las categorías de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, medio ambiente, etc.

12.1.2. Superposición de protecciones. .1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2.

Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones.1.2. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el Capítulo 13 de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

12.1.3. Parcelas en dos o más categorías.

Cuando parte de una parcela se haya incluido en una de las categorías de protección establecidas y el resto en otra categoría diferente será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante. Las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa establecida según la categoría de aplicación, se localizarán, preferentemente, en la categoría de menor protección.

12.1.4. Infraestructuras territoriales. .1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales.1.4. Infraestructuras territoriales

1. En el conjunto de planos número 1, se definen las infraestructuras fundamentales del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el P.G. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

3. Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por el Plan General permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite de aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

12.1.5. Planeamiento incorporado. .1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado.1.5. Planeamiento incorporado

La Revisión del Plan General recoge el denominado Plan Especial Centro Comercial en la ctra. La Aguilera C-BU-1102 de Aranda de Duero (SABECO), definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos el 11 de abril de 1994, en todas sus determinaciones.

El ámbito de este Plan Especial que se incorpora se grafía en el conjunto de planos n_2 "Estructura general y orgánica, clasificación de usos globales en suelo urbanizable".

12.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO. .2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o a las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

12.2.1. Actos Sujetos a Licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran es esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones o procedimiento establecidos.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

12.2.2. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

12.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

A/ Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable

de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión Provincial.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio y deberá cumplir lo establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B/ Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

   - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

   - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

   - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubreción y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

   Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta compresión.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización de los planos de clasificación del suelo del Plan General.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C/ Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución del tratamiento y depuración de estos residuos.

3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios establecidos en esta normativa.

4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D/ Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras.

En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de la determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

12.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. .3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

12.3.1. Desarrollo por Planes Especiales. .3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 a 90 del TRLS/92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, siempre que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales, arqueológicos y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas.

12.3.1.1.*Determinaciones*.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones del Plan General, o las que se deriven de algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en esta normativa.

12.3.1.2.*Plan Especial de Mejora del Medio Rural del área de San Ignacio*.

12.3.1.2.1. Ámbito

El ámbito del Plan Especial de San Ignacio es el grafiado en el conjunto de planos número 2. "Estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo y Regulación de Usos Globales en el Suelo Urbanizale".

La delimitación exacta del ámbito deberá realizarse en el propio Plan Especial.

12.3.1.2.2. Objetivos

Los objetivos que deberán recogerse en el Plan Especial de San Ignacio serán, al menos, los siguientes:

- Ordenación del ámbito manteniendo su carácter rural y de suburbio urbano.

- Resolver los accesos al ámbito con sección, materiales y trazados propios del medio rural.

- Establecer las infraestructuras básicas de abastecimiento y saneamiento adecuadas a su naturaleza periurbana.

12.3.1.3.*Plan Especial de Ordenación de Usos en el Monte de La Calabaza* **12.3.1.3. *Plan Especial de Ordenación de Usos en el Monte de La Calabaza***

12.3.1.3.1. Ámbito

El ámbito del Plan Especial de Ordenación de Usos en el Monte de La Calabaza coincide con el establecido por la Orden de 1 de julio de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre la declaración de utilidad pública e inclusión en el catálogo de Montes de U.P. de la provincia de Burgos del monte denominado "La Calabaza" propiedad del Ayuntamiento de Aranda de Duero.

La delimitación exacta del ámbito deberá realizarse en el propio Plan Especial.

12.3.1.3.2. Objetivos

Los objetivos que deberán recogerse en el Plan Especial del Monte de La Calabaza serán, al menos, los siguientes:

- Ordenación de los usos del Monte.

- Conservación y protección de la cubierta vegetal existente.

- Potenciar los usos recreativos y lúdicos.

- Dise_o de las obras e instalaciones de cualquier tipo necesarios para conseguir los anteriores objetivos.

Se deberá tener en cuenta lo previsto en la Ley y Reglamento de Montes en cuanto a la Ordenación de Montes Catalogados de Utilidad Pública, así como las Instrucciones de Ordenación en relación con los aprovechamientos.

En tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial del Monte de La Calabaza no podrán realizarse obras, construcciones, ocupación, aprovechamiento, etc. sin la previa autorización de la Administración Forestal.

12.3.2. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.

12.3.2.1.*Oportunidad*.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que puedan quedar afectados.

Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

12.3.2.2.*Fines*.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.

- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

- El tránsito de vehículos.

- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento mas adecuado.

12.3.2.3.*Metodología*

La metodología a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.

   En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar a la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2. Identificación de los elementos del Proyecto.

   En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3. Enfrentamiento de los elementos del Medio y del Proyecto.

   Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4. Valoración de las alteraciones.

Donde se valoran todas la implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5. Medidas correctoras.

En donde se especificarán las medidas encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Ordenación Territorial.

12.3.2.4.*Resolución*

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Castilla-León resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

12.4. CONDICIONES GENERALES. PARCELACIONES, LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PREVIA, NÚCLEO DE POBLACIÓN.

12.4.1. Parcelaciones.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

12.4.1.1.*Parcelaciones Rústicas.*

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. En cualquier caso no podrán dar lugar a parcelas de

dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

2. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el apartado 12.4.3. de estas Normas.

3. En cualquier caso deberá cumplirse lo establecido por el organismo competente de la Junta de Castilla-León sobre las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad.

4. En consecuencia, las parcelaciones rústicas sólo podrán realizarse si las parcelas resultantes son superiores a las unidades mínimas de cultivo citadas.

12.4.1.2.*Condiciones de las parcelaciones rústicas.*

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el Plan General sobre características generales del viario.

12.4.1.3.*Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*..4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3.*Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3.*Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3.*Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3. *Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.4.1.3.*Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*

1. Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

   a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el Plan General a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

   b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros.

   c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

   d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

   e) Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

12.4.2. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Comisión Provincial.

12.4.2.1.*Documentación de la solicitud de autorización*.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley como las determinaciones específicas del Presente Plan General en donde se deberá recoger:

   . Objetivos de la parcelación.

   . Descripción de la finca matriz, propiedad actual usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

   . Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

   . De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

   Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo del Plan General.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la solución del expediente.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

12.4.2.2.***Edificaciones existentes***

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuviesen implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación en aplicación de las previsiones o determinaciones del Plan General.

12.4.2.3.*Licencia y autorizaciones anteriores*.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

12.4.2.3.*Protección de Dominio Público*.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

12.4.2.4.Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

12.4.3. Núcleo de población. .4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3.Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población.4.3. Núcleo de población

12.4.3.1.*Definición*. .4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*.4.3.1. *Definición*

De forma general se entenderá por núcleo de población, dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc, que son características de las áreas con destino urbano.

12.4.3.2.*Prevención de la Formación de Núcleos de Población*.

Cuando se solicitare licencia para la construcción de viviendas unifamiliares permitidas en las presentes Normas, deberá acompañarse a la solicitud plano a escala mínima 1/5.000 en el que se incluyan todos los terrenos y construcciones situados como mínimo de un radio de ciento cincuenta (150) metros alrededor del centro de gravedad de la edificación proyectada. Sólo podrá concederse la preceptiva licencia cuando se verifiquen simultáneamente estas dos condiciones:

a) Que en un radio de setenta (70) metros no existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).

b) Que en un radio de ciento cincuenta (150) metros no existan más de cinco edificaciones.

Se entenderá como edificaciones a estos efectos las siguientes:

- Las señaladas en el apartado 12.6.3. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y/o forestales cuando superen los cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos.

- Las señaladas en el apartado 12.6.5. Instalaciones Ganaderas cuando superen los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

- Las señaladas en el apartado 12.6.6. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas cuando superen los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

- Las señaladas en el apartado 12.6.7.2. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas con edificación significativa.

- Las señaladas en el apartado 12.6.10. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

- Las señaladas en el apartado 12.6.11. Viviendas unifamiliares.

12.5. RÉGIMEN DE USOS.

12.5.1. Usos característicos. .5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos.5.1. Usos característicos

Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

- Los agropecuarios.

- Las actividades extractivas.

- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

12.5.2. Usos compatibles. .5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles.5.2. Usos compatibles

Son usos compatibles los siguientes:

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- Las industrias peligrosas.
- La vivienda unifamiliar.

12.5.3. Usos prohibidos. .5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos.5.3. Usos prohibidos

Son usos prohibidos todos los demás.

Los usos existentes y, en su caso, las condiciones de reordenación o ampliación de las edificaciones existentes, deberán obtener la autorización municipal y, en su caso, de la Comisión Provincial de Urbanismo.

12.5.4. Regulación particularizada de los usos.

12.5.4.1.*Uso agropecuario*. .5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*.5.4.1. *Uso agropecuario*

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, la silvicultura, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y la caza.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.

- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

  La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Junta de Castilla-León.

12.5.4.2.*Uso de actividades extractivas*. .5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*.5.4.2. *Uso de actividades extractivas*

Comprenden:

- La extracción de arenas o áridos.

- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

  La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Castilla-León y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en esta normativa, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico a escala adecuada.

- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

12.5.4.3.*Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*. .5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3.*Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3.*Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3.*Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.5.4.3. *Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el medio urbano, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

- De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto con las siguientes condiciones:

- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con planos topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc).

- El Proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad. Nunca tendrán una altura mayor de 8 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

  La documentación del Proyecto contendrá:

  * Justificación de la necesidad del emplazamiento.
  * Estudio de impacto sobre el medio físico.
  * Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
  * Sistema de depuración y vertidos.
  * Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
  * Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.
  * Programación y fases.
  * Gestión del proyecto.

12.5.4.4.*Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.*

Son aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deban emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

12.5.4.5.*Usos vinculados a las obras públicas.* .5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5.

Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas*.5.4.5. *Usos vinculados a las obras públicas

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro, etc.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

12.5.4.6.*Industrias peligrosas*. .5.4.6.*Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*.5.4.6. *Industrias peligrosas*

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de su implantación en suelos industriales urbanos.

12.5.4.7.*Vivienda unifamiliar.*

Sólo serán autorizables en los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.

- Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad público o interés social.

- Vivienda ligada a los usos de ocio ligado al medio natural que contengan edificaciones.

- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.
- Vivienda integrada en el paisaje siempre que se mantenga el carácter natural del área y se prevea el arbolado adecuado y se constate la existencia del correspondiente permiso para la realización de pozo concedido por la Confederación Hidrográfica del Duero.

12.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

12.6.1. Pequeñas Construcciones. .6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones.6.1. Pequeñas Construcciones

Se incluyen en esta definición los denominados merenderos, las casetas para aperos, tendejones, pequeños almacenes, y cualquiera otras construcciones de análoga naturaleza.

La edificación se ajustará a las siguientes normas:

- No podrán instalarse aseos ni red de saneamiento. El abastecimiento de agua deberá resolverse con independencia de la red municipal. Podrá realizarse la acometida a las redes de energía eléctrica en las condiciones que la legislación en la materia establece.

- La superficie construida máxima será inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

- La planta será rectangular con el lado mayor inferior a ocho (8) metros.

- La separación mínima a linderos será de cuatro (4) metros.

- La altura libre máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura máxima de la cumbrera se establece en trescientos cincuenta (350) centímetros. La cubierta será a dos aguas con acabado de teja cerámica roja o análoga.

- Podrán disponer de porches y elementos arquitectónicos similares, con un máximo de diez (10) metros cuadrados.

Las pequeñas construcciones habrán de adaptarse en su composición, materiales y diseño al paisaje en que estuvieran situados y responder a su respectiva tipología tradicional.

12.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales. .6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales

La edificación sobre la rasante natural del terreno se ajustará a las siguientes normas:

- El acceso a la bodega se empotrará y adaptará lo máximo posible el relieve natural.

- La cubierta deberá terminarse con una capa de tierra vegetal.

- Los elementos de ventilación y chimeneas no podrán superar la cubierta en más de un (1) metro y su forma y materiales serán los tradicionales de la zona.

No se establece parcela mínima. Las bodegas de nueva construcción deberán respetar los caminos y accesos a las bodegas existentes.

En las bodegas reguladas en este epígrafe no podrán realizarse actividades con carácter lucrativo.

12.6.3. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y/o forestales.

La edificación se ajustará a la siguientes normas:

- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
- Su edificabilidad máxima será de 0,15 m^2/m^2
- Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.
- Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos de parcela y 11 m al eje de caminos locales de uso público.

12.6.4. Edificaciones anejas a explotaciones agropecuarias.

Se incluyen en esta definición los almacenes o naves para tractores, aperos y maquinaria agrícola.

La edificación se ajustará a las siguientes normas:

- Superficie construida máxima sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- La altura máxima de la cumbrera se establece en seiscientos (600) centímetros.
- Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos de parcela y 11 m al eje de caminos locales de uso público.

12.6.5. Instalaciones Ganaderas. .6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas.6.5. Instalaciones Ganaderas

La edificación se ajustará a la siguientes normas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.

- Su edificabilidad máxima será de 0,15 m^2/m^2

- Se separarán un mínimo de quince (15) metros de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a doscientos cincuenta (250) metros.

- Los proyectos contemplaran la absorción y ventilización de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

12.6.6. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

La edificación se ajustará a la siguientes normas:

- La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.
- Su altura máxima será de nueve (9) metros y dos (2) plantas.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.
- Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos de parcela y 11 m al eje de caminos locales de uso público.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

12.6.7. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

1. En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el apartado 12.5.4.3. no se permitirá edificación alguna.

2. En el segundo de los tipos la edificación se ajustará a las siguientes normas:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Has.
- La edificabilidad máxima será de 0,05 m^2/m^2.
- La separación mínima a todos los linderos será de quince (15) metros.
- La altura máxima será de nueve (9) metros y dos (2) plantas.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2. edificados.
- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

12.6.8. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo, además, a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

12.6.9. Edificaciones vinculadas a las obras públicas.

La edificación se ajustará a las siguientes normas:

- La separación mínima a todos los linderos será de cuatro (4) metros.
- La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

12.6.10. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

12.6.11. Viviendas Unifamiliares.

Las viviendas unifamiliares permitidas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 12.5.4.7. se ajustarán a las siguientes Normas:

- La tipología será unifamiliar aislada o adosada a edificaciones agrarias.

- La superficie construida máxima será de doscientos (200) metros cuadrados.

- El máximo número de plantas será de dos, baja y primera, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta establecido en las normas generales.

- La altura máxima de la edificación, medida en la cumbrera, será de setecientos (700) centímetros.

- Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos de parcelas y 11 m al eje de caminos locales de uso público.

12.6.12. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

12.6.12.1. *Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios*.

El saneamiento y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

12.6.12.2. *Edificaciones existentes no conformes con la Normativa.*.

Para las edificaciones existentes, a la entrada en vigor del presente Plan General, que no cumplan las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas se aplicará el siguiente régimen:

1. Si las edificaciones estuvieran incluidas en el Inventario de Instalaciones Existentes en Suelo No Urbanizable. El propietario deberá realizar, a su costa, dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General, las obras necesarias para minimizar el impacto (paisajístico, visual, de vertidos, etc...) que las edificaciones existentes ocasionan al medio natural. Si las obras a realizar superaran, en su importe, el veinticinco por ciento (25%) del valor de la edificación existente, el Ayuntamiento, previo informe valorado, podrá eximir al propietario de realizarlas. No se permitirán obras de ampliación o reforma de los edificios excepto en el caso de que dichas obras permitieran cumplir las condiciones establecidas.

2. Si las edificaciones no estuvieran incluidas en el Inventario de Instalaciones Existentes en Suelo No Urbanizable. El propietario deberá realizar, a su costa, dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General, las obras necesarias para minimizar el impacto (paisajístico, visual, de vertidos, etc...) que las edificaciones existentes ocasionan al medio natural. No se

permitirán obras de ampliación o reforma de los edificios en el caso de que dichas obras permitieran cumplir las condiciones establecidas.

12.6.12.3. *Cerramientos de parcelas.*

La altura máxima del cerramiento será de dos (2) metros.

La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los cincuenta (50) centímetros, la parte superior deberá estar construida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales y alambradas.

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

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

El retranqueo de los cerramientos, será como mínimo de 3 m desde el borde del camino, líneas ferroviarias, cauces de agua, vías pecuarias y líneas eléctricas de alta tensión salvo cuando existan otros mayores impuestos por la legislación o normativa sectorial vigente.

En todo caso respecto a los caminos, el retranqueo también vendrá fijado por la distancia de 6 m al eje del camino.

Se debe guardar un retranqueo de 3 m a cada lado, desde el eje de los caminos de servicio (servidumbre de 6 m de ancho en total).

12.6.12.4. *Condiciones estéticas*..6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*.6.12.4. *Condiciones estéticas*

- Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el Art. 138 del TRLS/92 toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

- Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

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

  El acabado de la edificación se realizará en tonos cremas, marrones o tostados, cualquiera que sean los materiales empleados, excepto cuando se trate de mampostería u otro tipo de acabado en piedra natural. Se permiten los acabados en ladrillo cara vista en tonos cremas, ocres, marrones y tostados. Se prohíbe expresamente el acabado en bloque de hormigón visto y materiales similares.

  La carpintería será en tonos oscuros, o en el caso de carpintería de madera, podrá ser también barnizada en su color. Se prohíbe expresamente la carpintería de aluminio en su color y en color oro.

  Las cubiertas serán tratadas con teja cerámica roja o análogas.

  Todos los cuerpos construidos sobre cubierta, tales como cajas de escalera, depósitos de agua, chimeneas, etc, quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos de tal forma que no sean visibles desde el exterior.
- Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina.

12.6.13. Parcela Mínima..6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima.6.13. Parcela Mínima

Se establece como parcela mínima vinculada a las edificaciones permitida las siguientes en función de la edificación:

- Pequeñas construcciones: 2.500 m^2
- Bodegas subterráneas tradicionales: No se establece.
- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas: 2.500 m^2
- Instalaciones ganaderas: 2.500 m^2.
- Edificaciones vinculadas a actividades extractivas: 30.000 m^2
- Instalaciones de ocio, deportivo, recreativas o turísticas solo en su segundo tipo: 30.000 m^2
- Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social: 2.500 m^2
- Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas: 30.000 m^2
- Vivienda unifamiliar: 5.000 m^2

En cada categoría en que se divide el Suelo No Urbanizable se establecen, cuando procede, parcelas mínimas superiores a las señaladas en este apartado.

CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

13.1. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA UN DESARROLLO URBANO

13.1.1. Definición..1.1. Definición..1.1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos de menor valor desde el punto de vista agrícola y aquellas áreas que no necesitan de una protección especial.

13.1.2. Ámbito .1.2.Ámbito.1.2. Ámbito

El ámbito del Suelo No Urbanizable Inadecuado para un Desarrollo Urbano es el señalado en el conjunto de planos número 1 "Clasificación del Suelo y Regulación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable".

13.1.3. Condiciones de uso

1. Usos permitidos: Se permiten todos los usos contemplados en esta normativa para el Suelo No Urbanizable y se_alados en los epígrafes 12.5.1 y 12.5.2 de estas Normas.

2. Usos prohibidos. Todos los demás, y en particular:

   - Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

   - Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

13.1.4. Condiciones de la edificación

1. Se permiten todas las edificaciones definidas en el apartado 12.6 para el Suelo No Urbanizable.

2. Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas, establos, gallineros, etc, deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves.

13.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

13.2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición..2.1. Definición.

Como suelo no urbanizable de especial protección se han delimitado aquellas zonas que por sus distintas características merecen una protección específica. En función de ello se han definido cinco categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección en base a su potencial productividad Agropecuaria. Señalado en el plano con el código SNUEP-AP se divide en dos grados:

  . Grado 1º. Comprende las áreas de secano de alta productividad.
  . Grado 2º. Comprende las áreas de regadío.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección en base a su valor Forestal y/o Paisajístico. Señalado en el plano con el código SNUEP-FP se divide en dos grados:

  . Grado 1º. Comprende las áreas de repoblación forestal en paisajes con interés medio.
  . Grado 2º. Comprende las áreas de repoblación sobre base arbórea o arbustiva de carácter natural.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección en base a su valor Natural, Ambiental y Paisajístico. Señalado en el plano con el código SNUEP-NAP.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Viario. Señalado en el plano como zona de afección, vías pecuarias y caminos rurales tradicionales.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Ferrocarril. Señalado en el plano como zona de afección.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces. Señalado en el plano con el código SNUEP-C.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística. Conforme el Inventario Arqueológico en el caso de la Protección Arqueológica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes de Utilidad Pública y Consorciados. Se_alados en el plano con el código SNUEP-MUPYC.

13.2.2. Ámbito.

Sus ámbitos respectivos se establecen en el conjunto de planos número 1 "Clasificación del suelo y Regulación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable".

13.2.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agropecuaria.

Afecta a aquellas áreas del término municipal con mayor capacidad de producción agropecuaria.

Se divide en dos grados:

. Grado 1º. Áreas de secano de alta productividad.
. Grado 2º. Áreas de regadío.

13.2.3.1.*Condiciones de uso*..2.3.1. *Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1. *Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1. *Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1. *Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*.2.3.1. *Condiciones de uso*.2.3.1.*Condiciones de uso*

1. Uso característico: Agropecuario.

2. Usos permitidos: actividades extractivas, ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas y turísticas no residenciales, dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social, usos vinculados a las obras públicas, vivienda unifamiliar. En grado 1º es uso permitido el industrial establecido en el apartado 12.5.4.6. de estas Normas.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

13.2.3.2.*Condiciones de la edificación*..2.3.2. *Condiciones de la edificación*.2.3.2.
***Condiciones de la edificación*.2.3.2. *Condiciones de la edificación*.2.3.2.**
***Condiciones de la edificación*.2.3.2. *Condiciones de la edificación*.2.3.2.**
***Condiciones de la edificación*.2.3.2. *Condiciones de la edificación*.2.3.2.**
***Condiciones de la edificación*.2.3.2. *Condiciones de la edificación*.2.3.2.**
***Condiciones de la edificación*.2.3.2. *Condiciones de la edificación*.2.3.2.**
Condiciones de la edificación*.2.3.2. *Condiciones de la edificación

Son edificaciones permitidas de las establecidas en el apartado 12.6. las siguientes:

- Pequeñas construcciones.
- Bodegas subterráneas, sólo en grado 1º.
- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas e instalaciones ganaderas con una superficie construida inferior a 2.500 m^2 en grado 1º y a 1.000 m^2 en grado 2º.
- Edificaciones vinculadas a actividades extractivas
- Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.
- Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas sólo en el grado 1º.
- Vivienda unifamiliar con una parcela mínima de 5.000 m^2 en ambos grados.

13.2.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal y/o Paisajística.

Afecta a aquellas áreas del término municipal con valores forestales y/o paisajísticos.

Se divide en dos grados:

. Grado 1º. Áreas de repoblación forestal en paisajes de interés medio.
. Grado 2º. Áreas de repoblación sobre base arbórea o arbustiva de carácter natural.

13.2.4.1.*Condiciones de uso*

1. Uso característico: Agropecuario

2. Usos permitidos: Ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas y turísticas no residenciales, dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social, usos vinculados a las obras públicas, vivienda unifamiliar.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

13.2.4.2.*Condiciones de la edificación*

Son edificaciones permitidas de las establecidas en el apartado 12.6. las siguientes:

- Pequeñas construcciones.

- Bodegas subterráneas.

- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y forestales e instalaciones ganaderas con una superficie construida inferior a 1.000 m^2.

- Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

- Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

- Vivienda unifamiliar con una parcela mínima de 30.000 m^2 en ambos grados.

13.2.4.3.*Condiciones de desarrollo*

Para los usos permitidos en esta categoría de suelo no urbanizable será de aplicación el apartado 12.3.2. cuando el uso o edificación a implantar suponga la alteración de más de 1.000 m^2 de la cubierta vegetal existente.

13.2.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural Ambiental y Paisajística. Paisajística

Afecta a aquellas áreas del término municipal con valores medioambientales y/o paisajísticos elevados. Comprende las áreas de vegetación natural y/o paisajes con interés alto.

13.2.5.1.*Condiciones de uso*..2.5.1. *Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1. *Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1. *Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1. *Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*.2.5.1. *Condiciones de uso*.2.5.1.*Condiciones de uso*

1. Uso característico: Son usos característicos el mantenimiento, conservación y mejora del medio natural.

2. Usos permitidos: Ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales, dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social, usos vinculados a las obras públicas, vivienda unifamiliar.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

13.2.5.2.*Condiciones de la edificación*..2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*.2.5.2. *Condiciones de la edificación*

Son edificaciones permitidas de las establecidas en el apartado 12.6. las siguientes:

- Pequeñas construcciones en parcela mínima de 30.000 m^2.

- Instalaciones para la primera transformación de productos forestales (con la regulación establecida en el apartado 12.6.3) en parcela mínima de 30.000 m^2 y con una superficie construida inferior a 1.000 m^2.

- Instalaciones de ocio, recreativas o turísticas en parcela mínima de 30.000 m^2.

- Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.

- Vivienda unifamiliar con una parcela mínima de 30.000 m^2.

13.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*..2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*.2.5.3.*Condiciones de desarrollo*.2.5.3. *Condiciones de desarrollo*

Para los usos permitidos en esta categoría de suelo no urbanizable será de aplicación el apartado 12.3.2 cuando el uso o la edificación a implantar suponga la alteración de más de 1.000 m^2 de la cubierta vegetal existente.

13.2.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Viario.

Se protege especialmente el trazado de las principales vías de comunicación, tanto de carácter estatal integradas en la RIGE a las que le resulta de aplicación la Ley 25/88 de 29 de Julio, como de carácter autonómico o pertenecientes a la Diputación Provincial, especialmente las limitaciones a la propiedad establecidas para el uso y defensa de la carretera, con sus zonas de dominio, servidumbre y afección y las líneas límite de edificación a considerar en cada caso. Se grafía, de manera indicativa, en el conjunto de planos número 1.

13.2.6.1.*Condiciones de uso*..2.6.1. *Condiciones de uso*.2.6.1.*Condiciones de uso*.2.6.1. *Condiciones de uso*.2.6.1.*Condiciones de uso*.2.6.1. *Condiciones de uso*.2.6.1.*Condiciones de uso*.2.6.1. *Condiciones de uso*.2.6.1.*Condiciones de uso*.2.6.1. *Condiciones de uso*.2.6.1.*Condiciones de uso*.2.6.1. *Condiciones de uso*.2.6.1.*Condiciones de uso*

Para las carreteras competencia del Estado se estará a lo previsto por el Título III "Uso y defensa de las carreteras" del Reglamento de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre).
Para las carreteras competencia de la Junta de Castilla y León y de la Diputación de Burgos se estará a lo previsto por el Capítulo III "Uso y defensa de la carreteras" de la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

13.2.6.2.*Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*.2.6.2. *Afecciones especiales.*

Será de obligado cumplimiento la normativa específica de carreteras y en concreto las Leyes y Reglamentos se_alados en el apartado 13.2.6.1. de las presentes Normas Urbanísticas.

13.2.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Ferrocarril.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- Zona de dominio público formada por una franja de terreno constituida por los terrenos ocupados por la línea férrea, su explanación y dos bandas a cada lado de ocho (8) metros de anchura medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de servidumbre formada por sendas franjas de terreno, de doce (12) metros de ancho a partir de la zona de dominio público.

- Zona de afección formada por sendas franjas de terreno de treinta (30) metros de ancho a partir de la zona de servidumbre.

El conjunto de las zonas de servidumbre y afección en suelo no urbanizable quedan grafiadas en el conjunto de planos número 1.

13.2.7.1.*Condiciones de uso*..2.7.1. *Condiciones de uso*.2.7.1.*Condiciones de uso*.2.7.1. *Condiciones de uso*.2.7.1.*Condiciones de uso*.2.7.1. *Condiciones de uso*.2.7.1.*Condiciones de uso*.2.7.1. *Condiciones de uso*.2.7.1.*Condiciones de uso*.2.7.1. *Condiciones de uso*.2.7.1.*Condiciones de uso*.2.7.1. *Condiciones de uso*.2.7.1.*Condiciones de uso*

Sólo se permitirán los usos relacionados en los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 del Reglamento de la Ley sobre Ordenación de los Transportes Terrestres aprobado por Real Decreto 1.211/1990

de 28 de septiembre. Las autorizaciones quedarán reguladas por el artículo 288 del citado Reglamento.

13.2.7.2.*Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*.2.7.2. *Afecciones especiales.*

Será de obligado cumplimiento la normativa específica de ferrocarriles y en concreto la Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes terrestres y Reglamento de 28 de septiembre de 1990.

13.2.8. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- Río Duero con la delimitación establecida en el marco de la legislación especifica que le corresponde, para la estimación de las riberas probables del mismo, tal y como se recoge en el conjunto de planos número 1.

- Ríos Arandilla y Bañuelos.

- Arroyo de la Nava.

13.2.8.1.*Condiciones de uso*.2.8.1. *Condiciones de uso*.2.8.1.*Condiciones de uso*.2.8.1. *Condiciones de uso*.2.8.1.*Condiciones de uso*.2.8.1. *Condiciones de uso*.2.8.1.*Condiciones de uso*.2.8.1. *Condiciones de uso*.2.8.1.*Condiciones de uso*.2.8.1. *Condiciones de uso*.2.8.1.*Condiciones de uso*.2.8.1. *Condiciones de uso*.2.8.1.*Condiciones de uso*

Sólo se permiten los vinculados a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos.

Sólo se permitirán vertidos que se realicen mediante emisario y que previamente hayan tenido una depuración de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

Son Usos prohibidos todos los demás y específicamente:

- La tala de árboles

- Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.

- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces.

13.2.8.2.*Afecciones especiales*..2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*.2.8.2. *Afecciones especiales*

Será de obligado cumplimiento la legislación específica en materia de aguas y medio ambiente.

13.2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística. .2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística..2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística.

Afectará a aquellas áreas en las que se detecten yacimientos de carácter arqueológico y al entorno de edificios que se cataloguen de interés Histórico-Artístico en esta clase de suelo.

13.2.9.1.*Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones de interés arqueológico.*

a/ Ámbito

Afecta fundamentalmente a aquellas áreas en las que existen detectados o presumibles yacimientos de carácter arqueológico.

b/ Régimen.

Las áreas de suelo clasificadas como yacimientos arqueológicos se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29-6-85) de los Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28-1-86), y 64/1994, de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986 (B.O.E. de 2 de marzo de 1994) y de los Decretos 37/85, de 11 de abril y 58/1994, de 11 de marzo por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

c/ Áreas.

A efectos de protección arqueológica el territorio se divide en un área de protección integral y dos de protección secundaria, cuyos límites serán definidos en la memoria del Inventario del Patrimonio Arqueológico.

- Área A. Protección Integral: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio

Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

- Área B. Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

- Área C. Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque éstos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

d/ Normas de Actuación y Protección

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en las áreas de interés arqueológico definidas en el epígrafe anterior se definen unas específicas normas de actuación y protección.

Normas para el Área A.

- Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico. Este puede ir precedido o no de la oportuna excavación arqueológica que debe ser decidida y valorada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y que controlará toda la superficie afectada.

  El informe arqueológico y la excavación serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo competente que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

  Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- El informe, tras la peritación arqueológica, deberá determinar entre los siguientes extremos:

. Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

. Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.

. Solicitar la continuación de la excavación, indicando la existencia de restos que deben conservarse *in situ*.

- Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de 1 mes desde el momento en que el solar o terreno urbanizable o edificable quede libre de edificaciones y de escombros, convenientemente vallado y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior, y será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que resolverá sobre la pertinencia o no de autorizar el proyecto.

  Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

  Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

  . Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando el proyecto si ello fuere necesario. Para ello se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sobre la conveniencia o no de la conservación de los restos.

    Si la conservación de restos *in situ* supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo sector, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

  . Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación *in situ*, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la

descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando este estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

Normas para el Área B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de sondeos arqueológicos. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo competente, que deberá contar con un Permiso Oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura.

La petición arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras, o si ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

Normas para el Área C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B.
Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si éstas fueren asimismo positivas, el lugar

objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

e/ Normas de Inspección y Conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo el Ayuntamiento deberá realizar inspección de vigilancia cuyos resultados serán comunicados regularmente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si durante el transcurso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico; cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A, B ó C.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que solo puedan verse modificadas por actuaciones de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier actuación parcial solo podrá llevarse a cabo por causas de interés público nacional, debiendo conservar testigo fundamental.

a) Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier obra que disponga movimiento de tierras, considerando la excavación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructura.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre, con rango de sistema general de equipamientos para la ciudad.

f/ Inventario Arqueológico

En tomo aparte, y con carácter indicativo, se incluye el Inventario Arqueológico correspondiente al municipio de Aranda de Duero facilitado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León en enero de 2000.

13.2.9.2.*Régimen de los elementos catalogados de interés histórico-artístico en suelo no urbanizable de especial protección..*

A los efectos prevenidos en el artículo 19 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, los entornos protegidos de dichos elementos incoados y declarados Bienes de Interés Cultural y localizados en el suelo delimitado en el Plan General cómo suelo no urbanizable de especial protección tendrán la consideración de nivel de protección ambiental, debiendo recabarse informe de la Comisión Territorial de Patrimonio previo a la concesión de cualquier licencia de obras a realizar en dichos entornos.

13.2.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

Afecta a las vías pecuarias del término municipal se_aladas en el conjunto de planos n_1 "Clasificación, del suelo y regulación pormenorizada del Suelo No Urbanizable".

13.2.10.1. *Condiciones de uso* 13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*13.2.10.1. *Condiciones de uso*

Solo se permitirán aquellos usos que no impidan la circulación de vehículos agrícolas, el paso de personas y el tránsito de animales.

Son usos prohibidos todos los demás.

13.2.10.2. ***Afecciones especiales*** **13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales*****13.2.10.2.** ***Afecciones especiales***

Se estará a lo establecido por la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, debiendose respetar el deslinde oficial de las ca_adas, cordeles, coladas y veredas realizado por la Administración competente.

13.2.11. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes de Utilidad Pública y Consorciados

En esta categoría del suelo no urbanizable se estará a lo establecido por la Ley y Reglamento de Montes en cuanto a la Ordenación de Montes Catalogados de Utilidad Pública (Libro 2_ del Reglamento Título Primero, Capítulo Segundo) así como a las Instrucciones de Ordenación en cuanto a aprovechamientos, obras, construcciones y ocupaciones que deberán ser autorizadas por la Administración Forestal. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda.

ÍNDICE

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL 1
CAPÍTULO 0. INTRODUCCIÓN 2
0.1. OBJETO DE LA NORMATIVA 3
0.2. CONTENIDO 4
0.3. ABREVIATURAS UTILIZADAS 6
0.4. GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS 8
CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES 20
1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL 21
1.2. VIGENCIA 22
1.3. EFECTOS 24
1.4. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS 25
1.4.1. Memoria Descriptiva y Justificativa 25
1.4.2. Planos 25
1.4.3. Programa de actuación 27
1.4.4. Estudio Económico-Financiero 28
1.4.5. Normas Urbanísticas 28
1.4.6. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance 28
1.4.7. Memoria de Participación 28
1.5. PRINCIPIOS GENERALES PARA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO. 29
1.6. GRADO DE VINCULACIÓN 31
CAPÍTULO 2º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 32
2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 33
2.2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE SEGUNDO GRADO 35
2.3. USOS DEL SUELO 36
CAPÍTULO 3º. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS 37
3.1. REGLAS GENERALES 38
3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO 39
3.2.1. Actuaciones Sistemáticas 39
3.2.2. Actuaciones Asistemáticas 39
3.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE 40
3.4. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE 41
CAPÍTULO 4º. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS 42

4.1. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS. 43
4.1.1. Objeto 43
4.1.2. Tipos 43
4.2. PLANES PARCIALES 44
4.2.1. Redacción y Tramitación 44
4.2.2. Programación 44
4.2.3. Inserción en la estructura urbanística existente 44
4.2.4. Subordinación de los Planes Parciales a lo establecido en el Plan General 44
4.2.5. Contenido Conceptual y documentación de los Planes Parciales 44
4.3. PLANES ESPECIALES 46
4.3.1. Redacción y Tramitación 46
4.3.2. Ámbito de redacción de los Planes Especiales 46
4.3.3. Respeto del Plan General por los Planes Especiales 46
4.3.4. Contenido conceptual y documental de los Planes Especiales 46
4.4. ESTUDIOS DE DETALLE 47
4.4.1. Objeto 47
4.4.2. Finalidades 47
4.4.3. Limitaciones 47
4.4.4. Documentación 48
4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS. 50
4.5.1. Objeto 50
4.5.2. Servicios Urbanos Mínimos Exigibles 50
4.5.3. Documentación 51
4.5.4. Condiciones y Garantías 52
4.5.5. Legislación Aplicable 52
4.5.6. Proyectos de Obras Ordinarias 52
4.6. PROYECTO DE EDIFICACIÓN 53
4.6.1. Contenido 53
4.6.2. Dirección Facultativa 53
4.7. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN. 54
4.7.1. Contenido. 54
4.7.2. Tramitación y formulación. 54
4.8. PROYECTOS DE COMPENSACIÓN. 55

4.8.1. Contenido. 55
4.8.2. Tramitación y formulación. 55
4.9. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN. 56
4.9.1. Contenido, Tramitación y Formulación. 56
4.10. PROYECTOS DE PARCELACIÓN. 57
4.10.1. Contenido. 57
4.10.2. Tramitación y Formulación. 57
4.11. FORMATO DE LA DOCUMENTACIÓN Y NÚMERO DE EJEMPLARES 58
CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA 59
5.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN 60
5.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 61
5.2.1. Ámbitos de Actuación. 61
5.2.2. Determinación del Sistema de Actuación. 61
5.2.3. Sistema de Compensación. 62
5.2.4. Sistema de Cooperación. 63
5.2.5. Sistema de Expropiación. 64
5.2.6. Cesiones Obligatorias. 64
5.2.7. Costes de la Urbanización. 65
5.2.8. Conservación de la Urbanización. 66
5.2.9. Derecho a edificar 67
5.3. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO 70
5.3.1. Régimen del Suelo No Urbanizable 70
5.3.2. Regímenes de los Suelos Urbanos y Urbanizables 70
5.4. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS 71
5.5. NORMAS DE PROCEDIMIENTO 72
5.5.1. Tramitación del Planeamiento 72
5.5.2. Requisitos del Proyecto Técnico 72
5.5.3. Modificaciones del Proyecto 72
5.5.4. Información y Cédula Urbanística 73
5.5.5. Contenido de la Licencia 74
5.5.6. Señalamiento de Alineación y Rasante 74

5.5.7. Obtención de la Licencia 75
5.5.8. Competencia y Procedimientos 76
5.5.9. Reserva de Derecho de Tercero y Jurisdicción 76
5.5.10. Actos Sujetos a Obtención de Licencia Municipal 76
5.5.11. Plazo de Concesión de la Licencia 80
5.5.12. Obras de Carácter Urgente 80
5.5.13. Documentación de la Solicitud de Licencia 81
5.5.13.1. *Licencia de Obras de Nueva Planta o Ampliación o Reforma de Edificios Existentes* 81
5.5.13.2. *Licencias de Obras Menores* 83
5.5.13.3. *Licencia de Cambio de Uso* 84
5.5.13.4. *Licencia de Parcelación o Segregación* 85
5.5.13.5. *Licencia para Movimiento de Tierras* 86
5.5.13.6. *Licencia de Primera Ocupación.* 86
5.5.13.7. *Licencia de Derribo y Demolición* 87
5.5.13.8. *Licencia de Grúa Torre* 88
5.5.14. Concesión o Denegación de Licencia 89
5.5.15. Renovación y Modificación de Licencias 89
5.5.16. Edificaciones de Uso Terciario, Comercial o Industrial 89
5.5.17. Caducidad de las Licencias 89
5.5.18. Licencias Condicionadas a Completar la Urbanización 90
5.5.19. Inspecciones de las Obras 91
5.5.20. Comunicación Final 91
5.5.21. Obligaciones del Propietario al Concluirse las Obras 92
5.5.22. Inspección Final 92
5.5.23. Licencia de Primera Ocupación 93
5.5.24. Devolución de Depósitos y Cancelación de Avales 94
5.5.25. Documentación en la Obra 94
5.5.26. Ocupación de la Vía Pública 95
5.5.27. Daños por Obras 95
5.5.28. Cambio de Empresa Constructora 95
5.5.29. Obras Inacabadas 95
5.5.30. Licencias Autorizadas Provisionalmente 96

5.5.31. Obras Oficiales 96
5.5.32. Obras Afectadas por otros Organismos 96
CAPÍTULO 6_. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA .....
6.1. SISTEMA VIARIO 98
6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA 100
6.3. RED DE EVACUACIÓN 102
6.4. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA 104
6.5. ALUMBRADO PÚBLICO 105
6.6. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO 107
6.7. SEGURIDAD 108
6.8. CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO 109
CAPÍTULO 7º. NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN 110
7.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN 111
7.2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 111
7.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA 112
7.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA 112
7.5. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO 113
7.6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS 113
7.7. ENTREPLANTAS 113
7.8. ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES 114
7.9. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS 115
7.10. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD 115
7.11. CONDICIONES DE LOS LOCALES 116
7.12. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA 117
7.13. AISLAMIENTOS 117
7.14. PATIOS Y ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE MANZANA 117
7.15. PATIOS DE PARCELA CERRADOS 118
7.16. PATIOS ABIERTOS 119
7.17. PATIOS MANCOMUNADOS 119
7.18. CUBRICIÓN DE PATIOS 120
7.19. ENTRANTES Y SALIENTES 120
7.20. CUERPOS VOLADOS CERRADOS, MIRADORES Y TERRAZAS 121

7.21. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS 122
7.22. PASAJES COMERCIALES....122
7.23. SOPORTALES....123
7.24. PAREDES MEDIANERAS 123
7.25. VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS....123
7.26. CUBOS DE BASURA 124
7.27. ACCESO A CUBIERTA....124
7.28. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS 125
7.29. SERVIDUMBRES URBANAS 125
7.30. INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS....125
7.31. CONDICIONES ESTÉTICAS 126
7.31.1. Muestras. 127
7.31.2. Banderines. 128
7.31.3. Portadas, Escaparates y Vitrinas. 128
7.31.4. Marquesinas. 129
7.31.5. Toldos. 129
7.31.6. Faroles. 129
7.31.7. Instalaciones en fachadas. 130
7.31.8. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos. 130
7.31.9. Carteles publicitarios. 130
7.31.10. Conservación de urbanizaciones y espacios libres. 131
7.32. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES....131
7.33. OBRAS DE REFORMA 132
7.34. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS 132
7.35. DERRIBOS 133
7.36. VALLADO DE OBRAS 133
7.37. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES....134
7.38. DEPÓSITO DE ESCOMBROS O MATERIALES....135
CAPÍTULO 8º. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS....136
8.1. DEFINICIÓN....137
8.2. ACCESO A LAS EDIFICACIONES....137
8.3. SEÑALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS. 138
8.4. PUERTAS DE ACCESO. 138

8.5. CIRCULACIÓN INTERIOR. 138
8.6. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. 140
8.7. PREVENCIÓN DE INCENDIOS. 140
8.8. CONDICIONES ESPECIALES PARA LOCALES CON ESTANCIA DE AUTOMÓVILES. 141
8.8.1. Constructivas 141
8.8.2. De ventilación 142
8.8.3. En los medios de iluminación 142
8.8.4. Dotaciones de prevención 143
8.9. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO. 143
8.10. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS 143
CAPÍTULO 9º. NORMAS GENERALES DE LOS USOS 145
9.1. DETERMINACIONES GENERALES 146
9.1.1. Definición 146
9.1.2. Aplicación 146
9.1.3. Destino de los Usos 146
9.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 152
9.2.1. Ventilación e Iluminación 152
9.2.2. Locales en Sótano 152
9.2.3. Diferentes Usos en un mismo Edificio 152
9.2.4. Actividades Permisibles 152
9.3. USO RESIDENCIAL 153
9.3.1. Definición 153
9.3.2. Clasificación 153
9.3.3. Condiciones de los Locales 154
9.3.4. Clase A. Vivienda 154
9.3.4.1. *Vivienda Exterior* 154
9.3.4.2. *Programa de la Vivienda Mínima* 154
9.3.4.3. *Altura de los Techos* 157
9.3.4.4. *Dimensiones de los Huecos de Paso* 157
9.3.4.5. *Accesos Comunes a las Viviendas* 157
9.3.4.6. *Ventilación e Iluminación* 158
9.3.4.7. *Dotación de Aparcamiento* 158

9.3.5. Clase B. Residencia Comunitaria 159
9.4. USO TERCIARIO 160
9.4.1. Definición 160
9.4.2. Clasificación 160
9.4.3. Condiciones de los Locales 162
9.4.4. Clase A. Hotelero 163
9.4.4.1. *Dimensiones* 163
9.4.4.2. *Ascensores* 163
9.4.4.3. *Aseos* 163
9.4.4.4. *Dotación de Aparcamiento* 163
9.4.5. Clase B. Comercial 164
9.4.5.1. *Dimensiones* 164
9.4.5.2. *Circulación Interior* 164
9.4.5.3. *Escaleras* 164
9.4.5.4. *Ascensores* 165
9.4.5.5. *Altura Libre de Pisos* 165
9.4.5.6. *Aseos* 165
9.4.5.7. *Aparcamientos* 165
9.4.5.8. *Ordenación de la Carga y Descarga* 166
9.4.5.9. *Pasajes comerciales* 166
9.4.5.10. *Almacenaje de Productos Alimentarios* 166
9.4.6. Clase C. Oficinas 166
9.4.6.1. *Dimensiones* 166
9.4.6.2. *Accesos Interiores* 166
9.4.6.3. *Escaleras* 167
9.4.6.4. *Ascensores* 167
9.4.6.5. *Altura Libre de Pisos* 167
9.4.6.6. *Aseos* 167
9.4.6.7. *Aparcamientos* 168
9.4.6.8. *Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos* 168
9.4.7. Clase D. Lugares de Reunión 168
9.5. USO DOTACIONAL 169
9.5.1. Definición 169

9.5.2. Clasificación 169
9.5.3. Aplicación 171
9.5.4. Clase A. Equipamiento 172
9.5.4.1. *Compatibilidad de Usos* 172
9.5.4.2. *Sustitución de Equipamientos Existentes* 172
9.5.4.3. *Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga* 172
9.5.4.4. *Condiciones Particulares del Equipamiento Religioso* 173
9.5.4.5. *Condiciones Particulares del Equipamiento Cultural* 174
9.5.4.6. *Condiciones Particulares del Equipamiento Sanitario* 174
9.5.4.7. *Condiciones Particulares del Equipamiento Docente* 174
9.5.4.8. *Condiciones Particulares del Equipamiento Asistencial* 175
9.5.4.9. *Condiciones Particulares del Equipamiento Administrativo* 175
9.5.4.10. *Condiciones Particulares del Equipamiento de Ocio y Espectáculos* 176
9.5.4.11. *Condiciones Particulares del Equipamiento Deportivo* 176
9.5.5. Clase B. Servicios Urbanos 176
9.5.6. Clase C. Espacios Libres 177
9.5.7. Clase D. Sistema de Transportes y Comunicaciones 178
9.5.7.1. *Red Viaria* 178
9.5.7.2. *Aparcamientos Públicos* 184
9.5.7.3. *Aparcamientos y garajes en los edificios* 187
9.5.7.4. *Centros Básicos del Sistema de Comunicaciones Viarias* 193
9.5.7.5. *Red ferroviaria* 194
9.5.8. Clase E. de Servicios Infraestructurales 198
9.5.8.1. *Definición* 198
9.5.8.2. *Condiciones* 198
9.5.8.3. *Ejecución de los Servicios Infraestructurales* 198
9.5.8.4. *Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.* 199
9.6. USO INDUSTRIAL 201
9.6.1. Definición 201
9.6.2. Clasificación 202
9.6.3. Aplicación 204
9.6.4. Condiciones de los Locales 204

9.6.5. Aseos 204
9.6.6. Circulación Interior 204
9.6.7. Dotación de Aparcamiento 205
9.6.8. Ordenación de la Carga y la Descarga 205
9.6.9. Condiciones de los Talleres Domésticos 205

TÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO 206
CAPÍTULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO 207
10.1. ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS 208
10.1.1. Definición 208
10.1.2. Ámbito Territorial de Aplicación 208
10.1.3. Conocimiento Obligado de las Ordenanzas 208
10.1.4. Parcela Mínima Edificable 208
10.1.5. Clases de Áreas 209
10.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN POSTERIOR EN SUELO URBANO 211
10.2.1. Definición 211
10.2.2. Desarrollo y Gestión 211
10.2.3. Objetivos y condiciones particulares de ordenación y edificación para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior 213
10.2.4. Fichas de Ordenación de las Unidades de Ejecución 220
10.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA 221
10.3.1. Zona 1. Plan Especial de Reforma Interior, Conservación y Valoración Histórico-Artística del Casco Antiguo de Aranda de Duero 221
10.3.1.1. *Ámbito territorial* 221
10.3.2. Zona 2. Edificación entre medianerías - barrios 222
10.3.2.1. *Ámbito Territorial* 222
10.3.2.2. *Tipología Edificatoria* 222
10.3.2.3. *Obras Permitidas* 222
10.3.2.4. *Uso Característico* 222
10.3.2.5. *Usos Permitidos* 222

10.3.2.6.*Usos Prohibidos* 223
10.3.2.7.*Intensidad de uso* 223
10.3.3. Zona 3. Edificación en manzana cerrada 226
10.3.3.1.*Ámbito Territorial* 226
10.3.3.2.*Tipología Edificatoria* 226
10.3.3.3.*Obras Permitidas* 226
10.3.3.4.*Uso Característico* 226
10.3.3.5.*Usos Permitidos* 226
10.3.3.6.*Usos Prohibidos* 227
10.3.3.7.*Intensidad de Uso* 227
10.3.4. Zona 4. Edificación en bloque abierto 230
10.3.4.1.*Ámbito Territorial* 230
10.3.4.2.*Tipología Edificatoria* 230
10.3.4.3.*Obras Permitidas* 230
10.3.4.4.*Uso Característico* 230
10.3.4.5.*Usos Permitidos* 230
10.3.4.6.*Usos Prohibidos* 231
10.3.4.7.*Intensidad de Uso* 231
10.3.4.8.*Cerramientos de Parcela* 234
10.3.5. Zona 5. Edificación unifamiliar 235
10.3.5.1.*Ámbito Territorial* 235
10.3.5.2.*Tipología Edificatoria* 235
10.3.5.3.*Obras Permitidas* 235
10.3.5.4.*Uso Característico* 235
10.3.5.5.*Usos Permitidos* 236
10.3.5.6.*Usos Prohibidos* 236
10.3.5.7.*Intensidad de Uso* 236
10.3.5.8.*Cerramientos de Parcela* 239
10.3.6. Zona 6. Edificación en núcleos pedáneos 240
10.3.6.1.*Ámbito Territorial* 240
10.3.6.2.*Tipología Edificatoria* 240
10.3.6.3.*Obras Permitidas* 240
10.3.6.4.*Uso Característico* 240

10.3.6.5.*Usos Permitidos* 240
10.3.6.6.*Usos Prohibidos* 241
10.3.6.7.*Intensidad de Uso* 241
10.3.6.8.*Cerramientos de Parcela* 243
10.3.6.9.*Planeamiento de Desarrollo* 243
10.3.6.10. *Condiciones estéticas* 243
10.3.7. Zona 7. Industria en polígono 245
10.3.7.1.*Ámbito territorial* 245
10.3.7.2.*Tipología edificatoria* 245
10.3.7.3.*Obras permitidas.* 245
10.3.7.4.*Uso característico* 245
10.3.7.5.*Usos permitidos* 245
10.3.7.6.*Usos prohibidos* 246
10.3.7.7.*Intensidad de uso* 246
10.3.7.8.*Cerramientos de parcela* 249
10.3.7.9.*Conservación de la urbanización* 249
10.3.7.10. *Accesos* 249
10.3.8. Zona 8. Industria aislada 250
10.3.8.1.*Ámbito territorial* 250
10.3.8.2.*Tipología edificatoria* 250
10.3.8.3.*Obras permitidas* 250
10.3.8.4.*Uso característico* 250
10.3.8.5.*Usos permitidos* 250
10.3.8.6.*Usos prohibidos* 251
10.3.8.7.*Intensidad de uso* 251
10.3.8.8.*Cerramientos de Parcela* 253
10.3.8.9.*Condiciones de Desarrollo* 253
10.3.8.10. *Tratamiento de la zona de retranqueo* 253
10.4. APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO 254
10.5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ESTABLECIDOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. 258
10.6. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS "VIRGEN DE LAS VI_AS" 259

10.6.1. Ámbito 259
10.6.2. Objetivos 259
CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE .....
11.1. DEFINICIÓN 261
11.2. DELIMITACIÓN 261
11.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE 262
11.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD 263
11.5. EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR Y A LA EDIFICACIÓN 265
11.6. INTENSIDAD DEL USO LUCRATIVO 266
11.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. FICHERO 266
11.8. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE A CADA SECTOR 267
11.8.1. Aprovechamiento tipo del Sector S-1 Costaján Este 267
11.8.2. Aprovechamiento tipo del Sector S-2 Santa Catalina 267
11.8.3. Aprovechamiento tipo del Sector S-3 Arroyo de la Nava 268
CAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE .....
12.1. DEFINICIÓN 270
12.1.1. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección 270
12.1.2. Superposición de protecciones 270
12.1.3. Parcelas en dos o más categorías 270
12.1.4. Infraestructuras territoriales 271
12.1.5. Planeamiento incorporado 271
12.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO 272
12.2.1. Actos Sujetos a Licencia 272
12.2.2. Normas concurrentes 272
12.2.3. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística. 273
12.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 276
12.3.1. Desarrollo por Planes Especiales 276
12.3.1.1.*Determinaciones* 276
12.3.1.2.*Plan Especial de Mejora del Medio Rural del área de San Ignacio* 276
12.3.1.3.*Plan Especial de Ordenación de Usos en el Monte de La Calabaza* 277
12.3.2. Estudios de impacto ambiental y microlocalización 278
12.3.2.1.*Oportunidad* 278

12.3.2.2.*Fines*.....278
12.3.2.3.*Metodología*.....279
12.3.2.4.*Resolución*.....280
12.4. CONDICIONES GENERALES. PARCELACIONES, LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PREVIA, NÚCLEO DE POBLACIÓN.....281
12.4.1. Parcelaciones.....281
12.4.1.1.*Parcelaciones Rústicas*.....281
12.4.1.2.*Condiciones de las parcelaciones rústicas*.....281
12.4.1.3.*Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas*.....282
12.4.2. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.....283
12.4.2.1.*Documentación de la solicitud de autorización*.....283
12.4.2.2.*Edificaciones existentes*.....284
12.4.2.3.*Licencia y autorizaciones anteriores*.....285
12.4.2.4.*Protección de Dominio Público*.....285
12.4.2.5.Expropiaciones.....285
12.4.3. Núcleo de población.....285
12.4.3.1.*Definición*.....285
12.4.3.2.*Prevención de la Formación de Núcleos de Población*.....285
12.5. RÉGIMEN DE USOS.....287
12.5.1. Usos característicos.....287
12.5.2. Usos compatibles.....287
12.5.3. Usos prohibidos.....287
12.5.4. Regulación particularizada de los usos.....288
12.5.4.1.*Uso agropecuario*.....288
12.5.4.2.*Uso de actividades extractivas*.....288
12.5.4.3.*Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas*.....289
12.5.4.4.*Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social*.290
12.5.4.5.*Usos vinculados a las obras públicas*.....290
12.5.4.6.*Industrias peligrosas*.....291
12.5.4.7.*Vivienda unifamiliar*.....291
12.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....293
12.6.1. Pequeñas Construcciones.....293
12.6.2. Bodegas Subterráneas Tradicionales.....293

12.6.3. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y/o forestales294
12.6.4. Edificaciones anejas a explotaciones agropecuarias 294
12.6.5. Instalaciones Ganaderas 295
12.6.6. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas 295
12.6.7. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas 295
12.6.8. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social 296
12.6.9. Edificaciones vinculadas a las obras públicas 296
12.6.10. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas 296
12.6.11. Viviendas Unifamiliares 296
12.6.12. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos 297
12.6.12.1. *Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios* 297
12.6.12.2. *Edificaciones existentes no conformes con la Normativa.* 297
12.6.12.3. *Cerramientos de parcelas* 298
12.6.12.4. *Condiciones estéticas* 299
12.6.13. Parcela Mínima 300
CAPITULO 13º. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE. 301
13.1. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA UN DESARROLLO URBANO 302
13.1.1. Definición. 302
13.1.2. Ámbito 302
13.1.3. Condiciones de uso. 302
13.1.4. Condiciones de la edificación. 302
13.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN 303
13.2.1. Definición. 303
13.2.2. Ámbito 304
13.2.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agropecuaria. 304
13.2.3.1. *Condiciones de uso* 304
13.2.3.2. *Condiciones de la edificación* 304
13.2.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal y/o Paisajística. 305
13.2.4.1. *Condiciones de uso* 305
13.2.4.2. *Condiciones de la edificación* 305

13.2.4.3.*Condiciones de desarrollo* 306
13.2.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural Ambiental y Paisajística.306
13.2.5.1.*Condiciones de uso* 306
13.2.5.2.*Condiciones de la edificación* 307
13.2.5.3.*Condiciones de desarrollo* 307
13.2.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Viario. 307
13.2.6.1.*Condiciones de uso* 307
13.2.6.2.*Afecciones especiales.* 308
13.2.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Ferrocarril. 308
13.2.7.1.*Condiciones de uso* 308
13.2.7.2.*Afecciones especiales.* 309
13.2.8. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces. 309
13.2.8.1.*Condiciones de uso* 309
13.2.8.2.*Afecciones especiales* 310
13.2.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica e Histórico-Artística.....310
13.2.9.1.*Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones de interés arqueológico.* 310
13.2.9.2.*Régimen de los elementos catalogados de interés histórico-artístico en suelo no urbanizable de especial protección.* 315
13.2.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias 315
13.2.10.1. *Condiciones de uso*.....315
13.2.10.2. *Afecciones especiales* 316
13.2.11. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes de Utilidad Pública y Consorciados 316