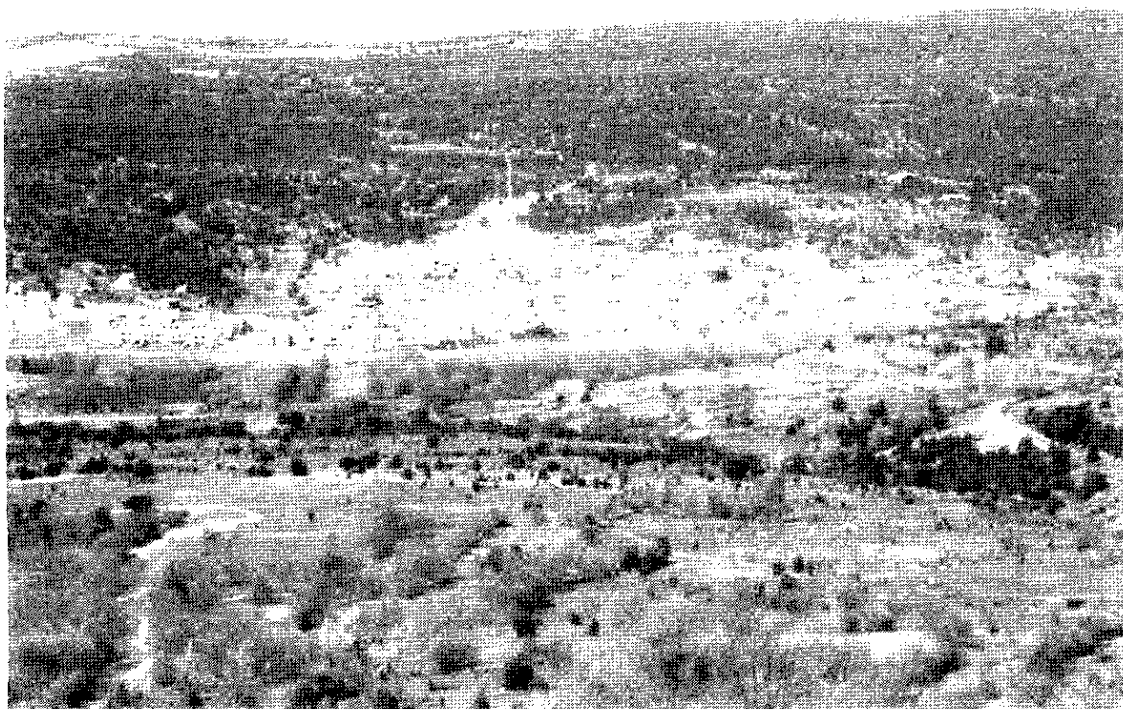


AYUNTAMIENTO DE CASLA (SEGOVIA)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,
Diputación provincial de Segovia.

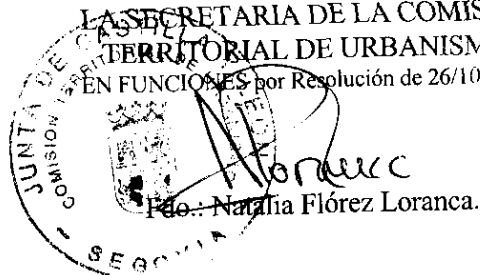


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES - Memoria

Aprobación Definitiva

APROBADA POR LA COMI-
SION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN SESION
DE 23 Julio 2004.

LA SECRETARIA DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO,
EN FUNCIONES por Resolución de 26/10/2004.



Ana Bonet Miró + Luca Brunelli Arquitectos
Agosto 2004

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004

ÍNDICE MEMORIA



1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1	Planeamiento vigente. Antecedentes	1
1.2	Estructura del documento	1
2.	Síntesis y conclusiones de la información urbanística	2
2.1	Análisis del medio físico	2
2.2	El clima	2
2.3	Estructura del territorio	4
2.4	Población	5
2.5	Estructura económica	6
2.6	El medio urbano	7
2.7	Conclusiones de la memoria informativa	12
3.	Objetivos generales	13
3.1	Objetivos del planeamiento	13
4.	Descripción de la ordenación	18
4.1	Estructura general y orgánica	18
4.2	Propuesta de ordenación	19
4.3	Aspectos cuantitativos	24
4.4	Estándares de zonas verdes	26
4.5	Estándares de equipamientos	26
5.	Clasificación y calificación del suelo	27
5.1	Suelo urbano	27
5.2	Suelo urbanizable	29
5.3	Suelo rústico	30
5.4	Sistemas generales y locales	31
6.	Planos de Ordenación	34

ANEXO 1

Informe sobre las alegaciones presentadas en los periodos de información pública de la fase de aprobación inicial y de aprobación provisional.

ANEXO 2

Inventario de edificios y espacios libres

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004:



1. INTRODUCCIÓN

1.1 Planeamiento vigente. Antecedentes

El término municipal de Casla no dispone actualmente de una figura propia de planeamiento, por lo que hasta la fecha el municipio se rige por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Segovia, aprobadas definitivamente por Orden de 28 de noviembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 10 de diciembre de 1996.

Este instrumento ha demostrado su validez para encauzar el desarrollo del municipio en los últimos años, sin embargo las características propias de su generalidad y la imposibilidad de prever posibles expansiones de suelo urbanizable aconsejan dotar al término municipal de un instrumento más específico y adecuado a la demanda de la comunidad y a sus potencialidades características.

Con la intención de regular la actividad urbanística de Casla y fomentar su desarrollo socio-económico y medioambiental se hace necesario redactar unas normas más detalladas y ajustadas a sus peculiaridades.

1.2 Estructura del documento

El presente documento contiene la Memoria Vinculante señalada en el artículo 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El título primero (Introducción) contiene la descripción de su carácter, finalidad y contenido, junto con los antecedentes que justifican su oportunidad y conveniencia.

En el título segundo se da una síntesis y las conclusiones de la información urbanística. En el apartado tercero se plantean los objetivos generales del planeamiento que se deducen del análisis y diagnóstico de la información urbanística contenida en el punto anterior.

En los títulos cuarto y quinto se definen respectivamente la propuesta general de ordenación, la clasificación y calificación del suelo y el avance de las normas correspondientes.

El Anexo I lo constituye el informe sobre sugerencias y alegaciones al documento de aprobación inicial y sobre los cambios efectuados al documento de aprobación provisional retrocedido por informe de la C.T.U. con fecha de 7 de mayo de 2003 en cuanto a la clasificación del suelo de zonas puntuales, todos ellos expuestos a información pública.



2. Síntesis y conclusiones de la información urbanística

2.1 Análisis del medio físico

El término municipal de Casla se encuentra en la vertiente norte de la sierra Carpetovetónica (Somosierra) dentro de la provincia de Segovia. Abarca una superficie total de 17,3 Km² y confina al norte con Ventosilla y Tejadilla; al este con Sigueruelo; al oeste con Prádena y al sur, coincidiendo el límite del término municipal con el límite de Castilla y León con la comunidad de Madrid, con el término de Sobregordo.

El término está claramente dividido en dos partes por la N-110, de las cuales la sur pertenece a la unidad morfoestructural de la "Sierra del Sistema Central" y la norte a la de "Bosques medios y bajos del Sistema Central".

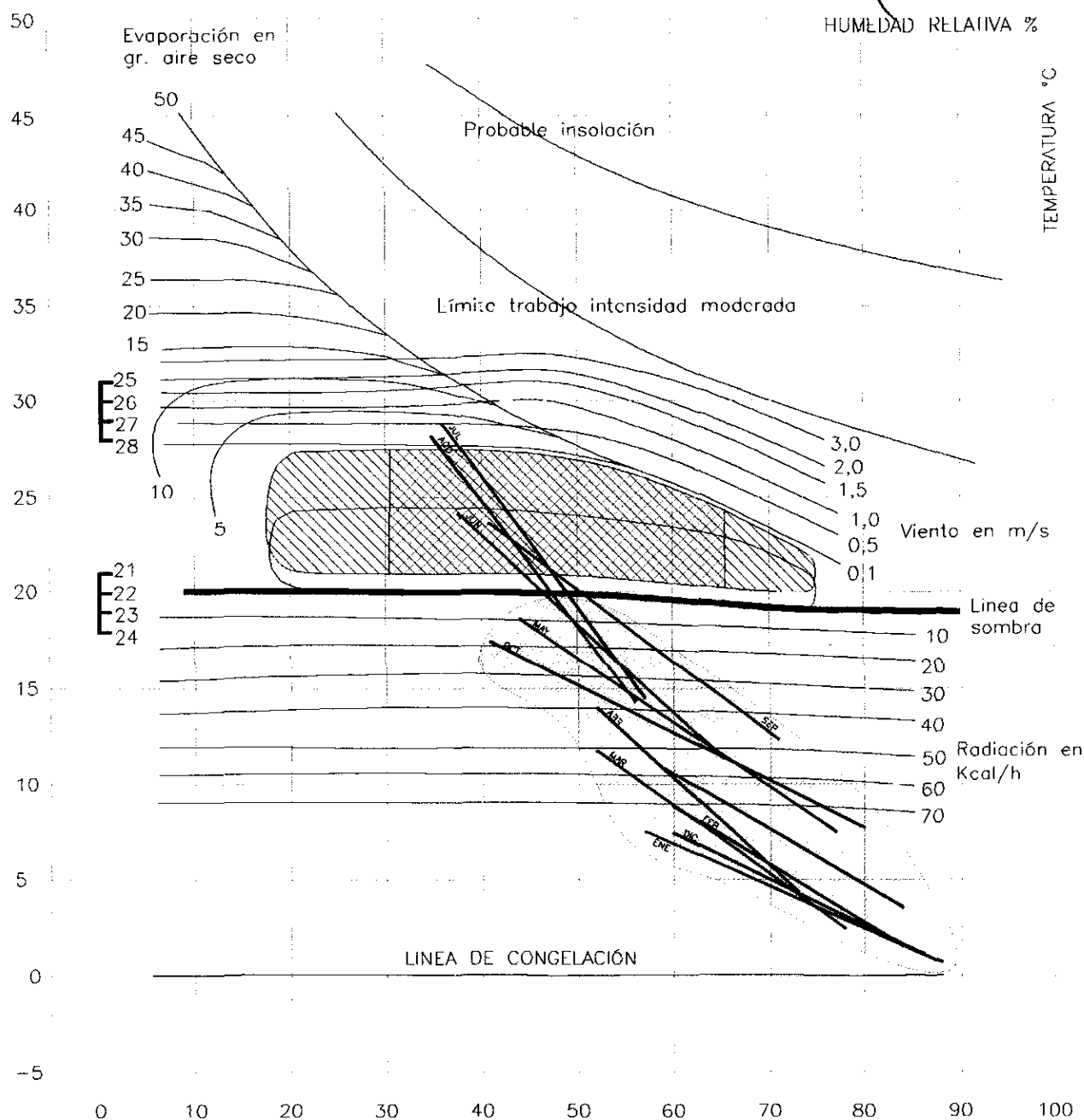
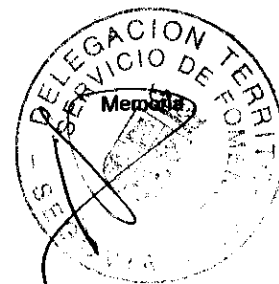
2.2 El clima

El clima de Casla, como el de la región geográfica del Sistema Central en la cual se encuentra, está caracterizado por veranos templados y secos e inviernos fríos y húmedos. La irregularidad pluviométrica caracteriza también la zona, siendo su variación desde las cumbres de la sierra a su base muy acentuada.

Los parámetros básicos del clima de Casla se pueden equiparar a los relevados en la estación de medición pluviométrica de Segovia. No obstante, considerando las condiciones fisiográficas específicas del término municipal objeto de este análisis, cabe destacar la influencia que tiene la sierra en alterar las condiciones micro climáticas y especialmente respecto a las temperaturas y a la humedad. Todo ello resulta en una temperatura media más baja, precipitaciones más abundantes y mayor neviosidad.

El clima del término se puede dividir en dos zonas principales dependiendo de su altitud. Así en la franja de las cumbres y las laderas norte de la sierra nos encontramos con un clima mediterráneo templado frío, con una temperatura media anual comprendida entre 6º y 10º C y una precipitación media anual que oscila entre 700 y 1000 mm. En la zona piedemontana donde en concreto se asienta el casco urbano, el clima es mediterráneo templado fresco, con una temperatura media anual que varía entre 8º y 12º C y una precipitación media comprendida entre 600 y 750 mm.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



CARTA BIOCLIMÁTICA DE OLGYAY PARA SEGOVIA.

(Fuentes: Fariña Tojo J., La Ciudad y el Medio Natural, Ed. Akal, 1998; Guía Resumida del clima en España 1961-1990, Ministerio Medio Ambiente, Dirección Gral. Instituto Nacional de Meteorología, 1997; y elaboración propia)

Reflejando los datos relativos a temperaturas máximas y mínimas medias junto a los valores de humedad relativa máxima y mínima por cada mes del año relevados en la estación meteorológica de Segovia se puede trazar el gráfico de Olgyay correspondiente. A pesar de las consideraciones hechas arriba con respecto al clima específico de Casla, valga estudiar en un primer análisis el gráfico representado anteriormente. Se puede



observar que la mayor parte de los meses son infracaletados y precisan radiación para alcanzar condiciones de confort (la zona central por encima de la línea de sombra e indicada con una trama). A efectos del planeamiento urbano que es el nivel que nos ocupa hay que considerar la necesidad de conservar el calor, buscando lugares protegidos de los vientos, en laderas con orientación sur o sureste hacia media pendiente.

El estudio analítico del clima se profundiza en el diagrama de Givoni anexo a la Normativa Urbanística en el apartado de condiciones de la edificación con el fin de facilitar la adopción de criterios de diseño bioclimático en las nuevas construcciones.

2.3 Estructura del territorio

Dentro del término municipal se pueden identificar unidades homogéneas y características de diagnóstico ambiental que se señalan a continuación:

A) Pinares. Constituyen los Montes de Utilidad Pública y ocupan buena parte de la sierra dentro del término municipal. Constituyen una unidad de diagnóstico ambiental homogénea dentro del término.

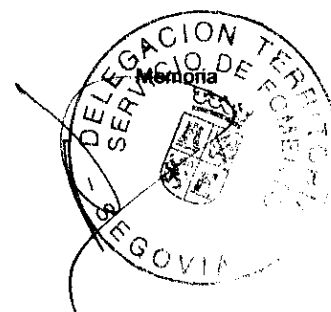
B) Rampas serranas. Unidad que abarca la zona comprendida entre la N-110 y el cauce del Río Castilla y el límite inferior de los montes de Utilidad Pública marcado por el trazo de la Cañada Real Soriana. En esta área se encuentran los pastizales serranos y manchas de arbolado constituidas por enebros y robles (*Quercus pirenaica* y *Quercus faginea*) en su mayoría.

C) Vías pecuarias. El término municipal está atravesado por las Vías Pecuarias señaladas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del T.M. de Casla, aprobado por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de 24 de Marzo de 1953.

Dichas Vías Pecuarias, señaladas en el plano nº1 de Clasificación del Suelo están protegidas por Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; sin perjuicio de ello, las Normas Urbanísticas objeto de este trabajo deberán asegurar su protección conforme a la legislación del suelo vigente en Castilla y León y acorde a las posibilidades proporcionadas por el sistema de planeamiento.

D) Infraestructura viaria. El término de Casla está atravesado de nordeste a suroeste por la carretera nacional N-110. Esta infraestructura viaria antiguamente carretera provincial denominada de la sierra, ha constituido desde siempre una barrera al crecimiento urbano. A ello ha contribuido indudablemente la morfología del terreno encontrándose la calzada próxima a la zona más baja del término y donde confluyen el Río Castilla y los arroyos de la sierra.

E) Río Castilla. El río Castilla constituye indudablemente una de las unidades medioambientales más características del término, sobre todo por la variedad paisajística que aporta el recorrido de su cauce y la vegetación característica que lo acompaña.



F) La zona pedemontana periurbana. Es la zona más próxima al casco urbano constituida por pastizales hoy en su mayoría en desuso y donde empiezan a aparecer sabinas en forma de matorrales. Es una zona de moderada pendiente y buena orientación que debería desempeñar el papel de absorción del desarrollo urbano del pueblo permitiendo concentrar el impacto de la urbanización de una manera controlada y preservar las zonas de sabinas de mayor valor ecológico.

G) Sabinar. Constituye toda la mitad norte del termino excluyendo el casco urbano y la zona pedemontana periurbana. Por su alto valor ecológico tiene que ser objeto de especial protección.

2.4 Población

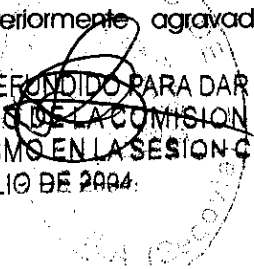
Los últimos datos actualizados de población del municipio son del 1998 y arrojan una población total de 156 habitantes de derecho. En 1996 (últimos datos disponibles con respecto a este dato) había 80 varones y 75 mujeres.

AÑO	HABITANTES	INCREMENTO NETO	CRECIMIENTO INTERANUAL (%)
1940	399		
1950	388	-11	-2.75
1960	359	-29	-7.47
1970	213	-146	-40.6
1981	127	-86	-40.6
1991	150	+23	+18.1
1996	155	+5	+3.33
2000	164	+9	+5.48

(Fuente: censo 1996, Padrón Municipal 2000 y elaboración propia)

La evolución poblacional ha sido de gran decrecimiento en el periodo examinado (56 años) con un descenso del numero de habitantes del 38.84 %. A pesar de ello en la última década parece que la tendencia se haya invertido sumando 28 nuevos habitantes sin contar el alto tasa de ocupación estacional.

La proximidad a las ciudades de Segovia y Madrid y la búsqueda de mejores oportunidades económicas han sido factores determinantes en la disminución de la población del municipio, fenómeno este último ulteriormente agravado por un





crecimiento vegetativo negativo. A pesar de ello en los últimos años la población se ha estabilizado, quizás a causa del regreso al pueblo de las personas originarias del municipio que vuelven, ya jubilados, a su tierra.

2.4.1 Proyección de población

El número de habitantes seguirá siendo estable en los próximos años aunque de alguna manera se puede prever un aumento de la frecuencia de estancia de habitantes estacionales, eso debido a las buenas comunicaciones que facilitan el acceso al pueblo desde Segovia (45 min. por la N-110) y Madrid (1 hora por la N-1 y la N-110). Este fenómeno podría verse incrementado si el pueblo llegara a ofrecer una mayor variedad de posibilidades de alojamiento y nuevos servicios.

2.5 Estructura económica

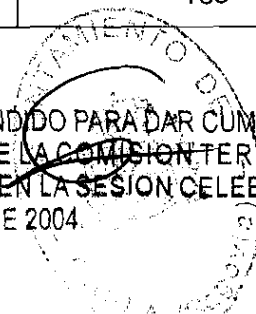
Las condiciones geográficas y físicas del municipio explican en gran medida los usos básicos del suelo, las diferentes formas de ocupación del espacio y las principales actividades económicas. La estructura social marca fuertemente el nivel de ocupación medio de la población que alcanza apenas el 31,1 %.

La actividad agraria ha sido junto con la ganadería la principal fuente de ingresos y actividad del municipio. Hoy en día solamente el 19% de la población activa depende de ambos sectores. Esto unido al hecho de que el tamaño de las explotaciones agrícolas es relativamente pequeño (más del 65% con superficie inferior a 10 has) ha contribuido a conformar el paisaje agrario actual del termino donde muchas zonas y especialmente la que rodea al pueblo ha caído en desuso.

El uso de la tierra refleja esta situación:

USO SUELO	Nº HECTÁREAS	%
Herbáceos	74	4,27
Leñosos	0	0
Prados	501	28,94
Forestales	440	25,42
Otros	716	41,36
TOTAL	1.731	100

(Fuente: censo 1996 y elaboración propia)





Actualmente el sector agrícola ocupa un total de 10 personas con dedicación exclusiva y otras 7 entre principal y secundaria. Las unidades de ganado censadas en 1996 sumaban un total de 196 de las cuales 113 de ovino, 72 de bovino y el restante de porcino y otros animales. Se puede afirmar que a pesar de la gran importancia histórica que ha tenido este tipo de actividad hoy en día tiene un peso muy reducido con respecto a la económica de Casla. Todo ello se refleja en la conformación del territorio habiendo numerosos pastizales y prados de sega en desuso, así como en el cambio de uso o abandono de las construcciones anexas dentro del propio casco urbano.

Dentro del apartado de industria las actividades registradas son, 1 taller de carpintería y 4 empresas de construcción; también tienen cierta relevancia los servicios de hostelería (7) seguidas por las de comercio (3) y de reparaciones y servicios (2).

2.6 El medio urbano

2.6.1 Descripción del núcleo

A partir de la barrera constituida por la N-110 y el Río, el núcleo urbano se ha ido consolidando con una trama irregular que ha ido aprovechando los recorridos de antiguos caminos rurales y que se ha ido configurando en manzanas con parcelaciones de reducido tamaño.

En los últimos 20 años ha habido dos procesos paralelos y distintos a la vez de expansión del núcleo. En un primer caso se ha ido consolidando una urbanización de viviendas mayoritariamente en hilera, contigua y separada del casco histórico por zonas verdes. La tipología en hilera, a pesar de no ser del todo extraña a la formación característica tradicional de las manzanas, sí que lo es en cuanto a la resolución formal y volumétrica con marcados retranqueos y con una articulación de cubiertas ajena a las formas originarias.

En el segundo caso ha habido una dispersión del núcleo antiguo en forma de viviendas unifamiliares aisladas constituyendo una corona más dispersa situada en la zona norte.

2.6.2 Características de la edificación y uso residencial

El uso residencial es dominante en todo el casco urbano y más en los últimos años cuando han ido perdiendo de relevancia las actividades agropecuarias y consecuentemente el uso de muchas construcciones anexas a las viviendas y el cultivo de huertas, frutales y prados situados dentro del propio casco. A pesar de este fenómeno de progresivo abandono, la presencia de vacíos, frecuentemente cercados con vallas de piedra, es especialmente característico del esquema de asentamiento tradicional de la Sierra, y contribuye a generar un modelo de núcleo de elevado interés formal y una



gran variedad de espacios libres. Las calles además de tener un trazado irregular se configuran de manera diferente según recaigan a ellas las vallas y los corrales o las fachadas compactas de las casas tradicionales.

Las tipologías edificatorias presentan todavía cierto grado de uniformidad en la zona más antigua del núcleo. Se podrían diferenciar claramente dos invariantes principales, una primera caracterizada por parcelas estrechas y alargadas perpendiculares a las calles y que conlleva cubiertas con pendiente perpendiculares a la fachada principal; y otra más habitual cuando las parcelas son más amplias, y que suele ofrecer cubiertas con pendientes paralelas a la fachada recayente a la calle.

Las variaciones tipológicas dentro de la parte más antigua del núcleo urbano se deben principalmente a la evolución constructiva y a la disponibilidad económica mientras que en las zonas de expansión y renovación más reciente se debe también a un cambio en la parcelación y en las características formales derivadas de la ocupación de parcela.

Se ha señalado en el catálogo de inmuebles protegidos aquellas viviendas y/o construcciones que responden a tipologías características de la zona pedemontana de la Sierra y que frecuentemente están condicionados por la actividad agropecuaria que solía asociarse al uso residencial.

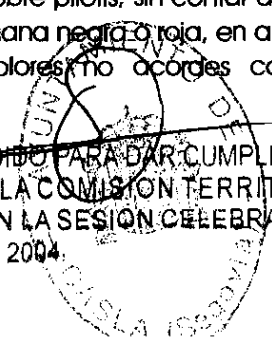
En ellas adquiere importancia el corral o patio, organizándose la casa en un bloque delantero de 1 o 2 plantas con un portón de acceso que permite el paso del carruaje a las instalaciones interiores. Tradicionalmente si la casa disponía de dos plantas se solían yuxtaponer usos residenciales con otros anexos, distribuyéndose en planta baja la cocina, la despensa y el comedor, además de un almacén e incluso de alguna cuadra. En la planta alta, normalmente de altura reducida y marcada por la pendiente de la cubierta, se situaban las alcobas. Las funciones productivas como el corral y las cuadras se situaban en el trasero y/o en los laterales.

Este tipo de edificación adquiere especial valor cuando, conformándose en grupos compactos en manzanas, contribuye a generar espacios urbanos típicos de los asentamientos rurales de la Sierra.

Cabe subrayar el hecho de que muchas edificaciones tradicionales se podrían definir como viviendas en hilera, lo que es interesante es identificar los elementos que permiten distinguir entre estas y las más modernas para llegar a formular unas condiciones de la edificación y unas ordenanzas que permitan en futuro seguir con la expansión del pueblo con una arquitectura más acorde a los ejemplos tradicionales.

El núcleo de Casla no ha sufrido procesos intensos de renovación de la edificación ni tampoco de colmatación del tejido urbano. A pesar de ello es posible encontrar ejemplos de edificaciones nuevas, o ampliaciones de las antiguas en el interior del casco tradicional, transformaciones que en muchos casos han conllevado la modificación del carácter productivo de espacios libres privados convirtiéndolos en jardines.

En general estas construcciones no han seguido las pautas constructivas y tipológicas de la edificación tradicional, mostrando elementos ajenos como balcones corridos, retranqueos en fachada, porches cubiertos o construcción sobre pilotis, sin contar detalles como barandillas de acero, cubiertas de teja de hormigón plana negra o roja, en algunos casos fachadas de ladrillo visto o con revocos de colores no acordes con los predominantes en la edificación tradicional.





Los casos de edificación moderna que hayan respetado las tipologías y los materiales tradicionales son muy escasos y en todo caso no suele respetar el número de plantas y las alturas dominantes del conjunto histórico.

Las viviendas en hilera y/o aisladas se han concentrado en una urbanización contigua al núcleo histórico. Esto ha permitido de alguna manera limitar la alteración urbanística y estética del asentamiento originario. Quizás el aspecto menos positivo de esta actuación, más que el propio diseño urbano, ha sido la resolución arquitectónica de las viviendas donde las soluciones de fachada, las cubiertas y el carácter de los espacios libres, más se aleja de los patrones de las edificaciones antiguas.

Sobre todo en las últimas dos décadas se han edificado en el casco urbano y especialmente en sus bordes viviendas aisladas, la mayoría de las cuales tienen el carácter típicamente de viviendas secundarias, tanto por la tipología de la casa como por el tratamiento de los espacios libres privados. Dos factores contribuyen en la mayoría de los casos a hacer estas edificaciones ajenas al resto del núcleo. Por un lado las alturas, frecuentemente dos plantas, las permitidas por las Normas Subsidiarias Provinciales pero que además suelen incluir un sótano o semisótano que se convierte, debido a la pendiente del terreno en una planta habitable más, y un bajo cubierta también aprovechado como buhardilla. Por otro lado, se da en muchos casos soluciones de cubierta con pendientes ajenas a las tradicionales y de formas complejas, además de utilizar materiales como ladrillo visto, revocos en colores rosáceos, amarillos o blancos y también terrazas con barandillas o balaustradas de factura moderna o reproduciendo toscamente artefactos antiguos.

A continuación se adjuntan una serie de fichas en la cuales se señalan algunas de las edificaciones tradicionales más representativas y merecedoras de particular atención a la hora de intervenir sobre ellas.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



El número de viviendas censadas en 1991 es de 217 y de 264 en 1996.

USOS	Nº de viviendas	%
Principales	59	27,19
Secundarias	140	64,51
Desocupadas	18	8,3
Otros tipos	0	0
TOTAL	217	100

(Fuente: Censo 1991 y elaboración propia)

De las 264 censadas en 1996, 198 estaban eran desocupadas o de uso secundario y 66 habitadas (fuente, archivo municipal). A ellas habría que añadir 13 locales. Estos datos no hacen que confirmar el aumento de la actividad edilicia y especialmente la destinada a viviendas de uso secundario o estacional. Incluyendo las viviendas desocupadas, el total de viviendas con uso secundario arrojaba a 158 en el 1991, valor que había subido a 198 en 1996.

El Plan Parcial incluya parte del desarrollo al otro lado de la N-110, zona que nunca se llegó a urbanizar y que las Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rustico de Protección Natural.

2.6.4 Infraestructura y Servicios Urbanos

Dentro de esta categoría de suelo se corresponden las instalaciones destinadas a los como a su posible expansión futura. En futuro habrá que evaluar soluciones que permitan la recuperación funcional de la escombrera actual como área verde pública aprovechando también su situación privilegiada entre el casco urbano y el Río Castilla. Al mismo tiempo habrá que fomentar prácticas de edificación que minimicen la cantidad de escombros y promuevan el aprovechamiento de la tierra y su moldeado dentro de las propias parcelas.

A) Red viaria interior. La red viaria interior del núcleo está pavimentada en un 63,61% según la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local. El resto de las calles (36,39%) carece de pavimentación. El pavimento utilizado en su mayoría es asfalto en la zona del casco histórico (9505 m² aprox.) y (4545 m² aprox.) en la urbanización Virgen de la Estrella.



Sería conveniente estudiar la posibilidad de completar la pavimentación del pueblo mediante soluciones que preserven el carácter tradicional del asentamiento a la vez que no aumenten en exceso el nivel de escorrentía.

B) Abastecimiento de agua. Existe un proyecto de mejora de la captación y abastecimiento de agua del año 2000 cuya ejecución está actualmente (septiembre 2002) en tramitación.

C) Saneamiento y depuración

La red de saneamiento de Casla abarca todo el núcleo principal y se ha ido extendiendo de paso que se iban edificando nuevas construcciones. Según la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local el diámetro de las tuberías es inferior al deseado (30 cm) aunque no se señalan disfunciones particulares.

A partir del año 2000 el Ayuntamiento está dotado de una fosa séptica ubicada en el límite este del casco urbano en proximidad del Río Castilla.

D) Energía eléctrica y alumbrado público. La calidad general es discreta siendo dotado el núcleo de dos transformadores, uno para la zona antigua y otro para la urbanización Virgen de la Estrella.

El alumbrado público es suficiente y abarca todo el núcleo con 60 puntos de luz.

E) Servicios de telecomunicaciones. El municipio cuenta con un servicio telefónico fijo de buena calidad. Además de ello se encuentran dos antenas de telefonía móvil de Amena y Airtel situadas en la parcela 265, Pol. 10 de propiedad municipal. (señaladas en el plano F-1). La recepción de la televisión es mediocre y se necesitan antenas de mayor alcance para recibir los canales privados y autonómicos.

2.6.5 Equipamientos

Dentro de este apartado no cabe señalar deficiencias relevantes salvo, quizás la necesidad de potenciar el sistema de espacios verdes equipando mejor zonas de juego para niños y con mobiliario urbano como bancos y papeleras.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



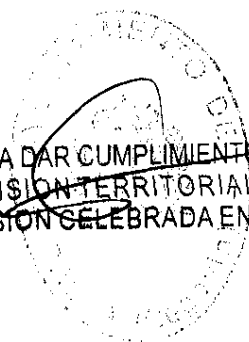
Conclusiones de la memoria informativa

Las Normas Urbanísticas deben jugar para Casla un papel “estratégico” de fomento y desarrollo del municipio, subsanando eventuales disfunciones urbanas y territoriales, fortaleciendo aquellos elementos presentes y buscando otros nuevos que permitan o faciliten el sustento económico, social y medioambiental de dicho desarrollo. También hay que valorar el modelo de desarrollo propuesto que hasta hora ha fomentado la ocupación estacional del municipio, aportando por supuesto nuevos ingresos al pueblo a la vez que ha ido aumentando la necesidad de infraestructuras básicas y de suelo. Si bien no está al alcance de la administración local modificar esta tendencia, no hay que descartar la posibilidad que ofrece el planeamiento para dejar abiertas posibilidades diferentes de asentamiento más respetuoso con el medioambiente (minimizando el impacto y al mismo tiempo fomentando un valor estratégico nuevo en comparación con otros municipios).

Tampoco hay que minusvalorar las condiciones óptimas de comunicación como elemento que pueda incentivar estancias más regulares de no residentes a través de una progresiva mejora de las infraestructuras, equipamientos y actividades comerciales (tienda, restaurantes, etc.).

En el punto siguiente de esta Memoria se señalan los objetivos específicos de las Normas Urbanísticas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





3. OBJETIVOS GENERALES

3.1 Objetivos del planeamiento

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas Municipales es el de regular el desarrollo urbanístico y del territorio del municipio, persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación del espacio físico para un desarrollo correcto y compatible con el ambiente de las actividades capaces de generar riqueza y empleo. Al mismo tiempo las Normas deben potenciar y realzar los elementos capaces de generar un atractivo de cara al aporte de recursos e inversiones externos.

En este sentido las Normas Urbanísticas tienen que ofrecer al Ayuntamiento un instrumento que permita planificar, regular y coordinar la actuación urbanística tanto pública como privada, creando un marco de intervención que permita establecer prioridades y que fortalezca las prácticas de gestión a la vez que fomentar la inversión.

Para encontrar un enfoque correcto a las Normas y consecuentemente al futuro desarrollo del municipio, es preciso tener en cuenta no solo elementos tangibles y evidentes como los aspectos físicos del territorio y/o el estado actual de la edificación. También es importante recoger las intenciones y voluntad de la comunidad local e intentar conciliar estas con aquellos factores medioambientales y económicos, de manera que el desarrollo urbanístico se haga conforme con los principios rectores de la Ley del Suelo de Castilla y León.

En concreto nos referimos a 3 objetivos o intenciones definidas en la memoria introductiva de la citada Ley:

- 1) adecuar la normativa urbanística a las peculiaridades locales donde "lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios"
- 2) incorporar a la actividad urbanística principios exigidos por la sociedad actual y especialmente los relativos a la relación entre urbanismo, desarrollo sostenible y cohesión social, considerando que "el suelo, el territorio, es un patrimonio colectivo que ha de ser utilizado de forma equilibrada y sostenible para legarlo a generaciones futuras"
- 3) dotar a la Corporación Local de los instrumentos urbanísticos los suficientemente flexibles para que "pueda desarrollar el modelo urbanístico que se ajuste a su propia experiencia y necesidades".

El desarrollo de las normas debería integrar estos principios u objetivos con el deseo de la comunidad de fomentar el desarrollo urbanístico, tanto en suelo urbano como en el suelo que a través del desarrollo de las Normas se calificará como urbanizable.



Si bien podemos asumir estos como objetivos genéricos y por lo tanto adoptarlos como marco de referencia para el presente documento de aprobación inicial, es necesario aclarar los objetivos concretos y específicos que se plantean para el desarrollo de las normas urbanísticas de Casla y para cuya definición se hace instrumental el análisis de la información previamente recopilada en la memoria informativa.

3.1.1 El territorio del término municipal

A la escala comprensiva de todo el territorio del término municipal, las Normas persiguen los siguientes objetivos:

- a) delimitación de la zona urbana consolidada y no consolidada (Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado)
- b) ordenación del crecimiento urbano haciendo compatible la necesidad de expansión con el respecto del entorno natural protegido (Suelo Urbanizable No Delimitado)
- c) en Suelo Urbanizable, la promoción de un tipo de asentamiento que favorezca tipologías constructivas acordes al núcleo tradicional y que faciliten la implementación de soluciones bioclimáticas tanto al nivel urbano como de las edificaciones
- d) hacer compatible la ocupación estacional con la protección de los valores históricos y medioambientales del núcleo
- e) creación de un marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local para regular las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación
- f) revalorización y protección del territorio del término no apto para urbanizar, con especial atención para los espacios y zonas de mayor interés paisajístico y ecológico (Suelo Rústico con Protección Natural) y favorecer en determinadas zonas usos tradicionales del territorio como pequeños almacenes, serrerías y actividades agropecuarias (Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional)
- g) determinar las condiciones bajo las cuales se hacen compatible ciertas construcciones en suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio y de preservar los valores antrópicos del paisaje rural

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



3.1.2 Suelo Urbano

En la zona que se califica como Suelo Urbano el planeamiento busca compaginar la mejora de la calidad de vida de sus habitantes estables como de los estacionales, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo. En este sentido se pueden identificar unos objetivos principales:

- a) regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas edificaciones y para obras de reforma y sustitución con el fin de mantener los valores tradicionales del asentamiento
- b) promover aspectos constructivos que, en el respecto de los valores mencionados anteriormente, permita introducir criterios bioclimáticos de ahorro energético y del agua
- c) regular usos e intensidades admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales y, al mismo tiempo, incentivar la creación de nuevas actividades generadoras de empleo y riqueza
- d) regulación de los parámetros de parcela mínima, ocupación de suelo y alineaciones, buscando potenciar la riqueza morfológica del núcleo, favoreciendo la ocupación de suelo vacante compatiblemente con el respecto de los valores paisajísticos (eras y demás espacios vacíos de uso productivo)
- e) establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de las edificaciones y demás elementos del patrimonio urbano que se valoren característicos y de especial interés arquitectónico y, sobre todo ambiental - urbanístico
- f) promover la mejora ambiental de los espacios libres públicos, jardines, plazas y calles, prestando especial atención a la pavimentación y al mobiliario urbano

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



3.1.3 Suelos de nuevos desarrollos

Las zonas de ampliación se califican como Suelo Urbanizable No Delimitado y se señalan siguiendo unos criterios básicos:

- a) que sean proporcionadas a las condiciones actuales del municipio en términos de población, recursos económicos disponibles y expectativas de desarrollo de la comunidad local. Al mismo tiempo la superficie de Suelo Urbanizable tendrá que ser compatible con la necesidad de minimizar el impacto en el territorio en términos de consumo de suelo y de recursos naturales
- b) perseguir el mejor aprovechamiento de la infraestructura existente buscando las soluciones más económicas en su posible ampliación futura
- c) mejorar la imagen urbana del conjunto y la accesibilidad de las zonas más próximas al núcleo existente, favoreciendo un crecimiento compacto y reduciendo la necesidad de infraestructuras (calles, abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad)
- d) concentrar la expansión en áreas que ofrezcan las mejores condiciones topográficas y de orientación, ofreciendo las condiciones ideales para que las nuevas edificaciones puedan adoptar soluciones económicas de aprovechamiento de energía solar en función de los datos climáticos locales

3.1.4 Dotaciones y equipamientos

No se han detectado especiales carencias en este apartado, sin embargo las normas urbanísticas deberán prever las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las necesidades dotacionales futuras del municipio y especialmente las que puedan surgir en previsión de un incremento de la población estacional.

De igual manera se definirán los esquemas generales de ampliación de las redes de abastecimiento, saneamiento,

3.1.5 Normativa de Protección

Las Normas Urbanísticas establecen las condiciones de protección de las zonas o elementos que por sus características o interés lo requieren, en particular y a la luz de la información recogida:

- a) delimitación de zonas, acorde a la legislación vigente y a unos criterios específicos para el término de Casla, para aquellos elementos o áreas que poseen valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de otro



tipo merecedor de protección, como las Vías Pecuarias y el cauce del Río Casilla

- b) indicación de las infraestructuras del territorio que puedan determinar alguna normativa de protección en sus márgenes conforme a la legislación sectorial, con el objetivo de determinar bandas de afección en cada caso, en concreto la Carretera Nacional N-110, el paso de líneas de media tensión y de gas
- c) Las Normas establecerán además medidas de protección para aquellos elementos o edificaciones que tengan especial valor arquitectónico, como la Iglesia parroquial, las capillas y el cementerio.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1 Estructura general y orgánica

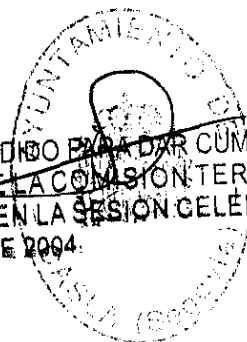
El modelo general que plantean las Normas Urbanísticas pretende, dentro de los límites de unas medidas reguladoras como éstas consolidar el crecimiento del núcleo tradicional potenciando el desarrollo del suelo urbano. Al mismo tiempo se busca reconducir el crecimiento más reciente en forma de residencias unifamiliares dispersas en el límite del casco urbano hacia una definición más compacta del límite del núcleo.

La necesidad planteada por la propia comunidad y Corporación local de dejar previstos nuevos desarrollos residenciales se asume como objetivo desde la perspectiva de que estas Normas Urbanísticas deben jugar para Casla un papel "estratégico" fortaleciendo aquellos elementos existentes y buscando otros nuevos que permitan o faciliten el sustento económico, social y medioambiental de dichos desarrollos.

En este sentido se busca integrar las zonas de suelo urbanizable previstas con el núcleo existente, no solamente a través de su continuidad espacial sino también por aspectos morfológicos tanto a nivel urbano como arquitectónico. Al mismo tiempo teniendo en cuenta los objetivos generales planteados anteriormente, se busca dirigir estos posibles desarrollos en zonas y áreas que permitan minimizar su impacto sobre el entorno natural y que a la vez ofrezcan la posibilidad de incorporar medidas de ahorro energético y de diseño bioclimático.

El resto del término se clasifica como suelo rústico con distintos tipos de protección atendiendo a su estado actual y tradicional.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





4.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.2.1 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Comprende las zonas del término ocupadas por el desarrollo urbano actual y por aquellas otras que, por ejecución de las presentes Normas y de las actuaciones aisladas en ellas previstas, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en correspondencia con el artículo 14 de la Ley 6/1998, las presentes Normas contienen la categoría de Suelo Urbano Consolidado prevista dentro de esta clase de suelo: solares y demás terrenos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento así como terrenos susceptibles de estar en esta condición mediante actuaciones aisladas.

También se delimitan dos (2) sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en la zona noroeste del núcleo urbano, llamada de "Los Busques" en los que es preciso plantear una ordenación detallada modificando la estructura parcelaria original y respetando las limitaciones impuestas por la propia topografía.

4.2.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Conforme a los artículos 13 y 14 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en ésta categoría aquellos suelos que por su ubicación y extensión se consideran necesarios y suficientes para garantizar el desarrollo urbanístico futuro del municipio.

Comprende las zonas del término que, por ejecución de las presentes Normas, adquieren calificación de urbanizable y como tales serán destinadas a albergar los futuros desarrollos urbanísticos del núcleo urbano. En general se puede afirmar que se han clasificado como urbanizables todos aquellos suelos que no respondían a los requisitos necesarios para ser considerados como urbanos y tampoco se han considerado como rústicos, es decir ajenos a cualquier proceso de urbanización futuro.

Con el objetivo de dejar mayor libertad y flexibilidad en la fase de desarrollo de esta categoría de suelo se ha optado por clasificar todo el suelo urbanizable como No Delimitado de acuerdo con los artículos 13 y 14 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en correspondencia con el artículo 18 de la Ley 6/1998, terrenos cuya transformación en suelo urbano no queda necesariamente prevista en las presentes Normas y que será objeto de futuro desarrollo mediante Planes Parciales.

Conforme al artículo 44.2-f de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas plantean las condiciones para la aprobación de Planes Parciales indicando los criterios generales para la delimitación de sectores y de sus parámetros.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



4.2.3.1 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

4.2.3.1 Suelo rústico asentamiento tradicional

En correspondencia con el artículo 15.c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y que el planeamiento estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio y en concreto facilitar la implantación de pequeñas industrias y almacenes ligados a la actividad agropecuaria y forestal (serrerías tradicionales, etc.) de la zona.

4.2.3.2 Suelo rústico protegido

A. Suelo rústico con protección de infraestructuras

Conforme al artículo 16.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras junto con las zonas de protección establecidas por la legislación sectorial en cada caso.

Dentro de ésta categoría las Normas Urbanísticas distinguen:

- 1) Protección de carreteras: conforme a Ley 25/1998, de Carreteras del Estado para la N-110
- 2) Protección de otras infraestructuras: conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968)

B. Suelo rústico con protección cultural

Conforme al artículo 16.1-f de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría los suelos que las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por sus valores culturales distinguiendo las siguientes subcategorías:

1) Protección de vías pecuarias

El término municipal está atravesado por las Vías Pecuarias señaladas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del T.M. de Casla, aprobado por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de 24 de Marzo de 1953.

En estos suelos se estará al régimen específico que determina la Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



2) Protección del cementerio y de la ermita de Ntra. Señora de la Estrella

Se trata de dos elementos arquitectónicos ubicados al otro lado de la N-110 y que las presentes Normas Urbanísticas considera necesario proteger por su valor cultural ligado al entorno rural en que se ubican.

3) Protección de yacimientos arqueológicos

Se trata de dos elementos yacimientos arqueológicos reseñados en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de Castilla y León – Provincia de Segovia ubicados respectivamente:

40-045-0001-01 - La Hoya

M.T.N. 1:50.000, Hoja 458 – PRÁDENA

41° 09' 14" N - 3° 39' 18" W

Ref. parcelaria: Año 1971, Polígono 10, parcelas 313 – 314

40-152-0002-02 - Cueva de los Huesos

M.T.N. 1:50.000, Hoja 458 – PRÁDENA

41° 10' 19" N - 3° 39' 03" W

Ref. parcelaria: Año 1971, Polígono 2, parcelas 358 – 359

Ambos yacimientos se señalan en el plano 1 a escala 1/10.000.

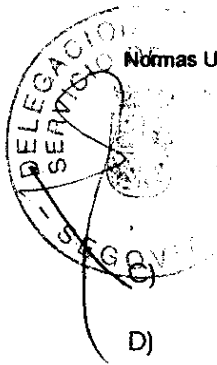
Conforme al Informe remitido por el Servicio Territorial de Cultura de la delegación territorial de la Junta de Castilla y León con fecha de 1 de marzo de 2002, dichos yacimientos se incluyen en el catálogo de bienes protegidos.

Cualquier tipo de obra o movimientos del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen los yacimientos arqueológicos señalados, deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueran precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

En general y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- B) Movimientos de tierra de cualquier tipo: balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.



- Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- D) En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural que precisen, además, de la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural,
- E) Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (art. 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

C. Suelo rústico con protección natural

Se incluyen en esta categoría los suelos que, conforme al artículo 16.1-g y 16.1-h de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por sus valores naturales, o por la existencia de legislación sectorial que obligue a ello. Se distinguen las siguientes subcategorías:

1) Protección paisajística

Dentro de esta categoría de suelo se incluye la totalidad de los suelos ubicados en la mitad sur del término municipal a exclusión de aquellos que las presentes Normas Urbanísticas clasifican con otro grado de protección.

2) Protección forestal

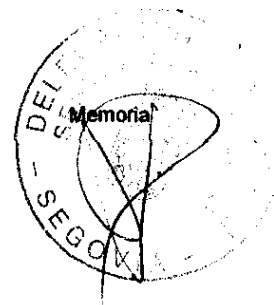
Dentro de esta categoría de suelo se incluye,

a) la totalidad de los suelos ubicados en la mitad norte del término municipal a exclusión de aquellos que las presentes Normas Urbanísticas clasifican como urbano y urbanizable. Suelos que corresponden con la unidad fisiográfica de la zona pedemontana y que por su singularidad y calidad paisajística requieren protección total frente a la urbanización.

Esta medida de protección recoge las indicaciones de protección señaladas en el R.D. 1997/1995 donde esta zona aparece indicada como "Sabinar de Somosierra".

b) Los pinares o Montes de Utilidad Pública. Terrenos que agrupan la mayor superficie de los suelos forestales del término en la vertiente norte de la Sierra. Las presentes Normas Urbanísticas recogen el grado de protección establecido por la legislación forestal (Ley de Montes de 8 de Junio de 1957, su Reglamento R.D. 485/1962 de 22 de febrero y la Ley 63/1985, de 27 de Junio, sobre prevención y extinción de incendios forestales).

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



D. Protección de cauces

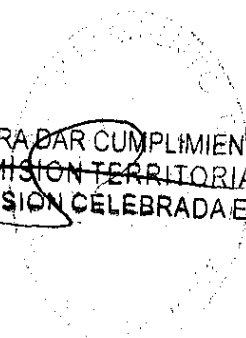
Se incluyen en esta categoría:

1. aquellos terrenos que por sus características pueden presentar un riesgo objetivo para albergar cualquier construcción, derivado de su condición de cauce de desagüe de escorrentía producida en el monte y que, a pesar de no presentar cauces de aguas constantes si pueden desaguar ocasionalmente elevados caudales
2. el cauce del Río Casilla y los arroyos colindantes

Para la delimitación de estos terrenos se ha tenido en consideración los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.

También se ha tenido en cuenta el valor paisajístico del cauce del Río Casilla que conforma el borde sur del casco urbano y que no solo delimita su crecimiento sino también constituye, debido a la vegetación característica que alberga, una cornisa visual de alto valor.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





4.3 ASPECTOS CUANTITATIVOS

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos de la ordenación planteada en la presentes Normas Urbanísticas Municipales y que ha sido descrita anteriormente.

4.3.1 Suelo Urbano

La siguiente tabla recoge el dimensionado del suelo urbano planteado en la propuesta junto con una valoración aproximada de capacidades residenciales.

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Municipio	Superficie (m2)	Capacidad (viviendas)
Casla	185.560	371

Manzanas residenciales	129.993 m2
Zonas verdes	7.896 m2
Equipamientos	1.956 m2
Vario	45.716 m2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Municipio	Superficie (m2)	Capacidad (viviendas)
Casla	27.215	54

SECTOR 1	18.021 m2
SECTOR 2	9.194 m2

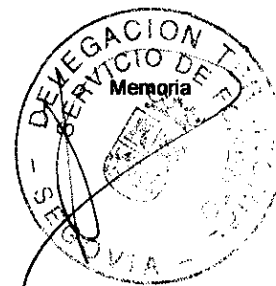
La evaluación de capacidades se ha efectuado considerando una densidad neta de 20 Viv./Ha, adecuada a las tipologías existentes y propuestas, así como al esponjamiento de su tejido urbano. Considerando que el número de viviendas existentes al censo de 1996 es de 264, el crecimiento aquí indicado es de 107 viviendas.

4.3.2 Suelo urbanizable

La siguiente tabla recoge el dimensionado del suelo urbanizable que constituye una ampliación del casco urbano del 64%.

SUELO URBANIZABLE		
Municipio	Superficie (m2)	Capacidad (viviendas)
Casla	92.738	183

NO DELIMITADO	92.738 m2
---------------	-----------



4.3.3 Suelo rústico

La superficie total del suelo rústico es de 1741 Has, según la siguiente división:

SUELO RÚSTICO		
CATEGORÍA		SUPERFICIE (Has.)
S.R.P - INFRAESTRUCTURAS		193983 m2
S.R.P - CULTURAL	VIAS PECUARIAS	522.174 m2
	B.I.C	X
S.R.P - NATURAL	PAISAJÍSTICA	4328319 m2
	FORESTAL	3105819m2
	SABINAR	7341876m2
	CAUCES	1526942 m2
TOTAL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN		17019113 m2
SUELO RÚSTICO DE ASENT. TRADICIONAL		392.497 m2
TOTAL SUELO RÚSTICO		17.411.610 m2

4.3.4 RESUMEN TOTAL

SUELO URBANO : 212.775 m2 (21,27 Has)
 SUELO URBANIZABLE : 92.738 m2 (9,27 Has)
 SUELO RÚSTICO : 17.411.610 m2 (1741,16 Has)
 TOTAL TERMINO MUNICIPAL: 17717123 (1772 Has)

4.3.5 CUANTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL

De las tablas del punto anterior se deduce la capacidad total máxima en número de viviendas:

Municipio	Viviendas en SU	Viviendas en SUZ	Estimación nº habitantes
Casla	425	183	1.338

Considerando una composición media familiar de 2,2 habitantes por vivienda y una densidad de 20 viv/ Ha, se concluye que el modelo propuesto por las normas tiene una capacidad residencial total de 608 viviendas y 1.338 habitantes.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
 23 DE JULIO DE 2004.



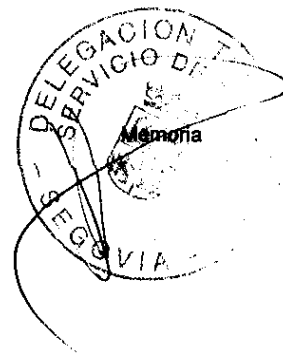
4.4 ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES

El sistema de espacios libres y zonas verdes propuesto con la ordenación considera suficiente la dotación actual con respecto al suelo urbano en cuanto cumple con los parámetros mínimos (5 m² de zona verde por habitante) establecidos por el artículo 41-c.3º de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León. A todo esto se suman los espacios libres, ajardinados o no, que contribuyen a conformar la trama urbana. En zonas de suelo urbanizable será el planeamiento de desarrollo el que deberá fijar los parámetros adecuados en función del número de viviendas que se planteen en su momento.

4.5 ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS

Considerando dentro de este apartado los equipamientos disponibles actualmente (centro social, consultorio, equipamiento deportivo, parque juego niños) se alcanza un estándar real medio de 10.8 m² / Habitante, por encima del mínimo legal de 5 m²/hab.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

5.1 SUELO URBANO

5.1.1 Delimitación

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación y que disponen de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Comprende las zonas del término ocupadas por el desarrollo urbano actual y por aquellas otras que, por ejecución de las presentes Normas, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en correspondencia con el artículo 14 de la Ley 6/1998, las presentes Normas contienen la categoría de Suelo Urbano Consolidado: solares y demás terrenos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento así como terrenos susceptibles de estar en esta condición mediante actuaciones aisladas.

También se ha incluido dos sectores de Suelo Urbano No Consolidados, ubicados en la zona llamada de "Los Busques", en el límite noroeste del casco urbano. Se ha considerado oportuno dividir dicha área en dos zonas debido a las diferentes condiciones topográficas de cada una de ellas. Esta medida además va a facilitar, si cabe las posibilidades de desarrollo al agrupar un número inferior de propietarios.

5.1.2 Normas particulares de zona

Las presentes Normas establecen áreas homogéneas con regulación normativa detallada.

Con carácter general se establece una normativa residencial para todo el término municipal sin distinguir entre tipologías cuya elección deberá surgir evidentemente de la aplicación de los parámetros edificatorios a la parcela objeto de desarrollo. Se pretende de esta manera dejar ciertos márgenes de libertad a la hora de desarrollar el proyecto arquitectónico, libertad que se considera como uno de los elementos generadores del actual tejido urbano característico. Serán las propias condiciones del solar, de la posición de la edificación con respecto a la alineación y las condiciones de los materiales a emplear las que determinaran en cada caso la tipología residencial.

Las diferentes zonas que se proponen son las siguientes:

OR-A Todo el Suelo urbano – Uso predominante residencial

OR-B Plan Parcial "Virgen de la Estrella"



ORD Datacional
OR-E Espacios libres

Las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación que se establecen para cada una de estas zonas de ordenanza, se recogen en las fichas adjuntas al capítulo 12 de la Normativa.

Para los dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado se adjuntan en anexo a las Normas las fichas correspondientes en las que se definen aprovechamiento medio máximo y demás parámetros en cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

5.1.3 Alineaciones

En el plano de ordenación nº 3 se recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

Con carácter general se plantea mantener las alineaciones consolidadas de la edificación tradicional, asumiendo su irregularidad de trazado como un valor urbanístico siendo un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

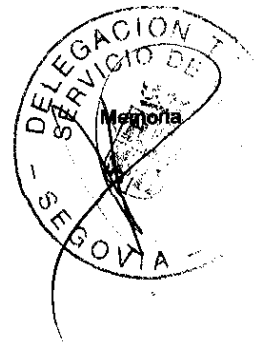
5.1.4 Gestión del suelo urbano

Las presentes Normas Urbanísticas emplean las dos categorías de Suelo Urbano previstas en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En el Suelo Urbano Consolidado para proceder a su desarrollo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de actuación, con cargo a los propietarios.

En los sectores (1 y 2) de Suelo Urbano No Consolidado será preciso desarrollar la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente (de acuerdo con el art. 45.1 dicha figura será el Estudio de Detalle), respetando los parámetros urbanísticos generales establecidos en las fichas específicas en anexo a estas Normas en los plazos y términos previstos en la Ley y en correspondencia con el Reglamento Urbanístico de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



5.2 SUELO URBANIZABLE

Comprende las zonas del término que, por ejecución de las presentes Normas, adquieren calificación de urbanizable y como tales serán destinadas a albergar los futuros desarrollos urbanísticos del núcleo urbano. En general se puede afirmar que se han delimitado como urbanizables todos aquellos suelos que no respondían a los requisitos necesarios para ser considerados como urbanos y tampoco se han considerado como rústicos, es decir ajenos a cualquier proceso de urbanización futuro. Esta consideración es especialmente relevante para el término municipal de Casla donde al menos el 50% de los terrenos están ocupadas por formaciones de enebros (*Juniperus thurifera* L., "sabina"), hábitat que está protegido conforme al R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre, sobre medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Los terrenos señalados como urbanizables van a ocupar dos zonas principales:

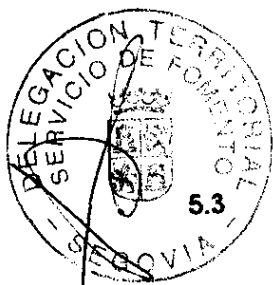
- 1) una franja situada al norte del núcleo urbano existente que se caracteriza por la ausencia de vegetación arbórea en cuanto históricamente dedicados al cultivo. Su pendiente y orientación hacia sur la hacen además especialmente interesante para asentamientos residenciales desarrollados con criterios bioclimáticos tanto a nivel de diseño urbano como de soluciones constructivas. Esta zona es en su totalidad de propiedad municipal.
- 2) una zona ubicada al este del núcleo urbano vertebrada por una calle existente y caracterizada por escasa vegetación y facilidad de conexión de servicios urbanos con la red existente. La presencia de la escombrera municipal en su extremo este podrá en futuro ser aprovechada para uso dotacional o zona verde.

5.2.1 Desarrollo del suelo urbanizable

El desarrollo del suelo urbanizable clasificado en estas Normas se efectuará conforme a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Al tratarse de Suelo Urbanizable No Delimitado, se establecen los criterios generales para la delimitación de sectores (apartado 3.4.3 de las Normas).

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN
23 DE JULIO DE 2004.



5.3 SUELO RÚSTICO

5.3.1 Definición

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano determinado en estas Normas, siendo objeto de medidas de protección y control orientadas a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Le información gráfica relativa a esta clase de Suelo se recoge en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000

Todo ello conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. La justificación y descripción pormenorizada de los distintos ámbitos que se incluyen en ésta clase de suelo, se ha recopilado en el punto 3.5 de la presente memoria, diferenciándose las siguientes categorías:

1 Suelo Rústico Asentamiento Tradicional

En correspondencia con el artículo 15.c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y que el planeamiento estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio y en concreto facilitar la implantación de pequeñas industrias y almacenes ligados a la actividad agro-ganadera de la zona.

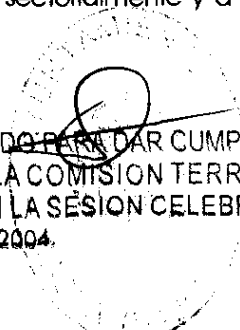
2 Suelo Rústico Protegido

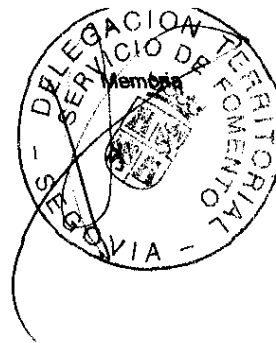
En correspondencia del artículo 16.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos ocupados o destinados a ser ocupados por infraestructuras junto con las zonas de protección establecidas por la legislación sectorial en cada caso, así como aquellos terrenos que las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por sus valores culturales o naturales, o por las especiales circunstancias de riesgos naturales incompatibles con la urbanización.

La determinación de las zonas de protección en Suelo Rústico ha sido efectuada atendiendo por un lado a criterios ecológicos y geomorfológicos que derivan del análisis de la información recogida en la primera fase del desarrollo de éstas Normas. En segundo lugar la delimitación de áreas de Suelo Rústico Protegido responde a las determinaciones establecida por la legislación sectorial correspondiente o a normativa de rango superior como en el caso de la protección de la zona correspondiente al Sabinar de Somosierra (R.D. 1997/1995).

El criterio común ha sido en todo caso el de juntar y complementar bajo un mismo documento las condiciones y las determinaciones establecidas sectorialmente y a nivel regional y estatal, evitando en todo caso de contradecirlas.

Las categorías definidas para el Suelo Rústico Protegido (SRP) son:





1. SRP-I Protección de Infraestructuras
2. SRP-C1 Protección de Vías Pecuarias
3. SRP-C2 Protección Cultural (Cementerio, Ermita y Yacimientos Arqueológicos)
4. SRP-N1 Protección paisajística
5. SRP-N2 Protección forestal
6. SRP-N3 Protección del Sabinar
7. SRP-N4 Protección de cauces

5.4 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Los sistemas generales y locales constituyen el conjunto de elementos urbanos que integran el modelo urbanístico previsto en las Normas dotándolo de la necesaria infraestructura, servicios y equipamientos de carácter colectivo.

Los sistemas se dividen en generales y locales según su ámbito de servicio. Los primeros constituyen la estructura general y orgánica global del municipio, los segundos cubren las necesidades de ámbitos más concretos y son complementarios a los primeros.

5.4.1 Sistema de la red viaria

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías y que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio. Su ordenación se establece en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro del Sistema de Red Viaria hay que distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria

Viario de primer orden [Red Viaria constituida por las carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial, incluyendo sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas]. Dentro del término de Casla pertenece a esta categoría solamente la N-110, carretera de Segovia a Soria.

B. Sistema Local Viario:

- I. Red de Calles Urbanas tanto de uso de vehículos como peatonal
- II. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo Rústico

5.4.2 Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos

El sistema de zonas verdes y espacios libres públicos está constituido por el conjunto de espacios libres, arbolados o ajardinados, destinados al esparcimiento de la población, a



La mejora y calificación del ambiente urbano tanto en términos estéticos / visuales como climáticos y ecológicos.

Las Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

1. ZONAS VERDES

Constituyen el sistema general dentro de esta categoría. Está formado por los siguientes elementos:

ZV1: Parque infantil, comprendido entre la c/ Mayor y la N-110 (c/ Real)

ZV2: Zona verde de la Urbanización Virgen de la Estrella

ZV3: Zona verde próxima al Ayuntamiento

2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Constituyen el sistema local dentro de esta categoría. Está formado por la red de áreas libres del tejido del núcleo, formada por espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o no y que confieren mayor complejidad y riqueza espacial al núcleo urbano.

5.4.3 Sistema de equipamientos

El sistema de equipamientos está constituido por el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población local.

Los equipamientos se identifican en los planos de ordenación por un código de representación que a continuación se detalla.

I: Municipio

R: Iglesia Parroquial

D: Frontón

D: pista de fútbol (fuera del suelo urbano)

R: Cementerio (fuera del suelo urbano, con régimen de protección en Suelo Rústico)

C: Ex Encerradero de Sementales (previsión de transformarlo en Sala Polivalente)

5.4.4 Sistema de servicios urbanos e infraestructuras

Corresponde al conjunto de sistemas que proporcionan servicios básicos al municipio y a sus habitantes. También incluyen los suelos de reserva previstos para la ampliación o el nuevo establecimiento de estos.

a) Sistema General

Constituido por:

- Depósitos y aductores principales para el abastecimiento de agua potable
- Colectores y fosa séptica para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales



- Elementos principales de la Red Eléctrica

b) Sistema Local

El sistema local de la infraestructura está formado por los elementos secundarios de los servicios descritos anteriormente.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



PLANOS DE ORDENACIÓN

- | | |
|---|----------|
| 1. Clasificación del Suelo. Término Municipal | 1/10.000 |
| 2. Clasificación del Suelo y Estructura Urbanística | 1/1000 |
| 3. Ordenación del Suelo Urbano | 1/1000 |
| 4. Infraestructuras. Abastecimiento de Agua | 1/1000 |
| 5. Infraestructuras. Saneamiento y Red Eléctrica | 1/1000 |

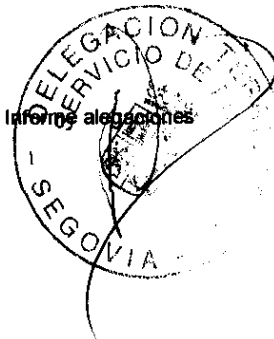

 TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
 URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
 23 DE JULIO DE 2004.



ANEXO 1

Informe sobre alegaciones y sugerencias presentadas en el periodo de información pública de la fase de aprobación inicial (2003) y en el periodo de información pública de los cambios efectuados al documento de aprobación provisional (2004).

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



1. Introducción

Durante el proceso de desarrollo de las presentes normas ha habido tres periodos de información pública.

El primero en la fase de aprobación inicial en el que se han presentado al Ayuntamiento un total de 48 alegaciones por escrito con fechas comprendidas entre el 25 de marzo y el 27 de mayo de 2002 y remitidas por el Ayuntamiento al equipo redactor de las Normas.

El segundo periodo es aquel resultado del informe de la C.T.U. del 7 de mayo de 2003 relativo al documento de aprobación provisional en el que retrocedía el expediente a la fase anterior y se hacía explícita la necesidad de pasar a información pública el sector de Suelo Urbanizable nº2 en la zona de "Los Busques". En este segundo periodo de información se recibieron un total de 6 alegaciones.

Por último, debido a los cambios planteados por la misma Corporación y con el objetivo de acoger parcialmente las peticiones realizadas en el periodo anterior, se modificó nuevamente la clasificación del suelo de la zona de "Los Busques", pasando a delimitarse dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Junto con ello se planteó por parte del mismo Ayuntamiento la necesidad de dejar la totalidad del suelo urbanizable en la categoría de No Delimitado. Estos cambios han sido expuestos a información pública en el mes de mayo de 2004, periodo en el que se han recibido 4 alegaciones.

En el desarrollo de las Normas, además de alegaciones y comentarios recibidos en los periodos de información pública mencionados se han tenido en cuenta todas aquellas observaciones recibidos en diferentes reuniones mantenidas con miembros de la Corporación y ciudadanos de Casla, haciendo especial mención a una reunión informativa que tuvo lugar en las dependencias del Ayuntamiento el día 15 de mayo de 2002 a la que asistieron aproximadamente 60 personas.

También hay que señalar los siguientes informes:

- 1) Informes de la Unidad de Carreteras de Segovia, Demarcación de carreteras del estado en Castilla y León Oriental, Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitidos respectivamente con fecha de 26 de diciembre de 2001 y del 29 de Abril de 2002
- 2) Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, con fecha de 18 de Junio de 2002, con indicaciones de errores y deficiencias a subsanarse en la fase siguiente de aprobación de las Normas
- 3) Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, con fecha de 4 de Marzo de 2003, con indicaciones de errores y deficiencias a subsanarse en la fase siguiente de aprobación de las Normas
- 4) Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente del 21 de marzo de 2003, relativo a la incorporación en las Normas de la totalidad de las Vías Pecuarias presentes en el T.M. de Casla y de acuerdo al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de 24 de Marzo de 1953.
- 5) Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, con fecha de 7 de Mayo de 2003, en el que se decide retroceder el expediente al momento de la aprobación inicial debido a la

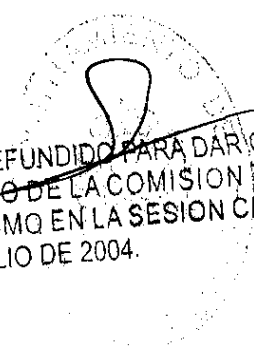


necesidad de pasar a información pública los cambios realizados respecto a la clasificación de suelo.

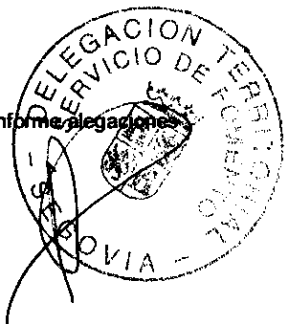
A continuación, punto 2 del presente anexo, se describe de forma resumida el contenido general de las alegaciones recibidas en la primera fase de información pública por escrito divididas por grupos en función de los temas específicos tratados y se indica de qué forma se ha tenido en cuenta las indicaciones recibidas en el desarrollo de las Normas Urbanísticas en su fase de aprobación provisional.

Hay que destacar que en ningún caso el tener en cuenta dichas alegaciones ha supuesto modificaciones sustanciales a la propuesta de planeamiento planteada en la fase de aprobación inicial, más bien ajustes y correcciones que han permitido reafirmar los planteamientos generales de las Normas y que en el proceso de participación pública han encontrado, si cabe, mayor legitimación.

En el punto 3, se da un listado completo de las alegaciones con las respuestas específicas relativas al documento de aprobación provisional; en el punto 4 se recoge el resultado de la reuniones mencionadas anteriormente, indicado eventuales cambios o modificaciones al documento de aprobación inicial, en los puntos 5 y 6 se recoge el listado de las alegaciones recibidas y respectivas respuestas durante los periodos 2 y 3 de información pública mencionados anteriormente. En los puntos, 7, 8, 9, 10 y 11 se señalan respectivamente las modificaciones y correcciones efectuadas al documento según lo indicado en los informes de la Unidad de Carreteras, del Servicio Territorial de Medioambiente y de la Comisión Territorial de Urbanismo.



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



2. Informe general sobre las alegaciones presentadas por escrito por particulares al Ayuntamiento de Casla durante el período de información pública de la fase de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas.

De las 48 alegaciones presentadas, ninguna ofrece consideraciones de carácter general acerca del planeamiento de Casla. Por lo contrario, todas ellas hacen referencia a casos concretos y particulares en los que supuestamente se ven afectados los derechos relativos a propiedades, parcelas o inmuebles ubicados dentro del término municipal.

Con carácter general se puede diferenciar entre tres grupos principales en función de las problemáticas levantadas.

2.1 Alegaciones relativas al catálogo.

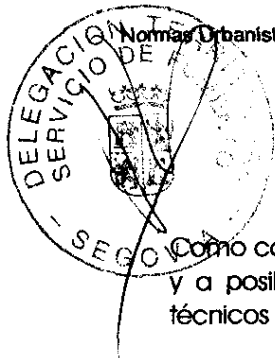
Pertenecen a este grupo 17 alegaciones. En todas ellas los propietarios de las viviendas interesadas proponen que se recalifique su vivienda, pasándola de la ordenanza OR-C, específica del catálogo de protección ambiental, a la ordenanza general del suelo urbano, OR-A.

Dentro de este grupo es preciso diferenciar entre aquellas alegaciones relativas a propiedades urbanas que aparecían reflejadas en una primera propuesta de catálogo perteneciente a la fase de avance y que en el documento de aprobación inicial quedaron excluidas por haber efectuado una selección más restrictiva de los edificios merecedores de algún tipo de protección. Por lo tanto y considerando que la petición expresada en dichas alegaciones era la de cambiar la clasificación de OR-C a OR-A, se considera que dejan de existir los motivos para dichas alegaciones o, que es lo mismo, que han sido resueltas favorablemente ya que el documento de planeamiento posterior las ha recogido.

Otro sub-grupo de alegaciones es relativo a edificios efectivamente catalogados en el documento de aprobación inicial con nivel de protección ambiental. Consideradas las justificaciones y/o los motivos que han llevado a éstos particulares a presentar unas alegaciones, se ha estimado oportuno actuar de dos formas entre sí complementarias:

- 1) Por un lado se ha recogido la voluntad de dotar a la ordenanza OR-C que afecta a los edificios catalogados de una mayor flexibilidad, todo ello de forma coherente con el enfoque inicial de dicho catálogo, cuyo objetivo principal era y sigue siendo el de señalar aquellas viviendas o construcciones que por razones esencialmente volumétricas y/o espaciales configuran al espacio urbano de Casla, dotándole de un carácter tradicional.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



Como consecuencia se han matizado las indicaciones relativas a apertura de huecos y a posibles reformas, dando mayor libertad a los propietarios y a los eventuales técnicos que puedan intervenir sobre este patrimonio construido.

- 2) En segundo lugar, y por las mismas razones expuestas anteriormente, no se ha estimado oportuno atender a este grupo de alegaciones en el sentido de cambiar la clasificación de estas viviendas.

En un sentido más general el objetivo del catalogo es el de manifestar el valor ambiental de las edificaciones señaladas, haciendo que se preste más atención a la hora de intervenir sobre ellas y, sobre todo, dificultar su derribo no justificado y/o su reposición. El hecho de haber clasificado algunos inmuebles dentro de la ordenanza OR-C se entiende que no supone ningún tipo de perjuicio a sus propietarios pero si permite preservar cierto carácter al entorno urbano de Casla.

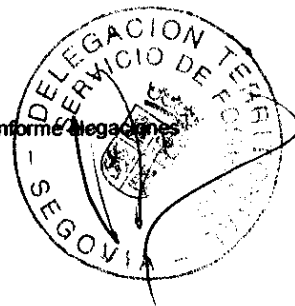
2.2 Alegaciones relativas a la calificación del suelo

Dentro de este grupo de alegaciones, 31 en total, es posible distinguir a su vez entre tres sub-grupos, esencialmente por la localización específica de las parcelas objeto de señalización. Un primer grupo es aquel que se refiere a las alegaciones relativas a la zona de "los Busques", ubicada en el extremo sur-oeste del suelo urbano actual y comprendida entre la urbanización Virgen de la Estrella y el casco urbano. Otro grupo reúne alegaciones relativas a la calificación del suelo de parcelas ubicadas en la zona de "las Hazas" en el límite noreste del casco urbano actual. Por último hay alegaciones que por su diversa localización y condiciones no ofrecen motivos para una evaluación global en su conjunto, sin embargo requieren una evaluación pormenorizada y una respuesta individualizada que se da en el punto 3 de este anexo.

2.2.1 Alegaciones relativas a parcelas ubicadas en "Los Busques"

De las alegaciones que se refieren a parcelas ubicadas en esta zona del termino municipal, todas ellas piden que se modifique su calificación, de suelo rustico con protección natural a suelo urbanizable y/o urbano.

Se ha considerado oportuno atender a las alegaciones presentadas calificando el conjunto de estas parcelas como suelo urbanizable delimitado en un único Sector (2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector.



Se ha estimado que el cambio de calificación del suelo, siempre y cuando se puedan garantizar las condiciones necesarias de seguridad de las futuras edificaciones, va a permitir una configuración más compacta del casco urbano de Casla, al estar metido entre la urbanización Virgen de la Estrella, ya casi del todo consolidada, y el sector 1 de suelo urbanizable de propiedad municipal, cuya ordenación detallada se incluye en estas Normas

El objetivo de marcar un único sector para esta zona se fundamenta en la necesidad de desarrollar en futuro un planeamiento pormenorizado que reorganice la distribución de parcelas de "Los Busques" en su conjunto. De esta forma será posible generar una trama urbana integrada con el resto del núcleo, y a la vez garantizar las condiciones de seguridad necesarias frente a eventuales escorrentías mediante la creación de una "rambla" central.

Al establecer estas condiciones de desarrollo y teniendo en cuenta que el régimen de protección natural se había establecido anteriormente por la problemática de las escorrentías, se entiende que la clasificación de estos suelos como urbanizables no perjudica elementos y/o parajes de interés natural.

2.2.2 Alegaciones relativas a parcelas ubicadas en "Las Hazas"

Recogiendo parcialmente las alegaciones presentadas relativas a esta zona del término municipal y atendiendo a comentarios y sugerencias diversas, en esta fase de desarrollo de las Normas, se ha optado por ampliar la zona de suelo con la clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional a toda la zona de "Las Hazas".

Al amparo de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, art. 28, las Normas desarrollan las condiciones específicas de desarrollo de estos terrenos con la intención de proporcionar a Casla una zona destinada a uso industriales (serrerías, carpinterías, almacenes de la construcción, etc.) y agropecuarios (ganado, ovino, etc.), recogiendo así usos existentes y/o específicos de las actividades productivas tradicionales.

Se favorece de esta forma también un desarrollo más compacto, no solamente del núcleo residencial sino también de las actividades ligadas al territorio, objetivo que de todos modos viene impuesto por el grado de protección natural que afecta a todo el término municipal.

2.2.3 Alegaciones diversas

Este grupo de alegaciones reúne a todas aquellas que no levantan una problemática general en su conjunto, sino más bien responden a intereses o aclaraciones de carácter individual y como tales encuentran una respuesta específica a.C. el punto 3.3 de este Anexo.



3. Estado de las alegaciones y resoluciones correspondientes (Inf. Pública 1)

3.1 Alegaciones relativas al catalogo de bienes protegidos

1.

Interesado: Alvaro Sanjuán, Marcos

Fecha: 08/04/2002

Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la Pza. Mayor nº1 y con ref. catastral 51 753.05 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 6)

Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 6 de catalogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos, siendo además unos de los ejemplos más destacados de la arquitectura tradicional de Casla. Por esta razón no hay motivos para excluirla de la lista de bienes protegidos.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

2.

Interesado: Cristóbal Martín, Clotilde

Fecha registro: 29/04/2002

Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos las viviendas ubicadas respectivamente en la c/ Mayor nº1 (con ref. catastral 51756.01) y en la c/ San Roque nº 9 (con ref. catastral nº 51751.08 (correspondientes a las fichas de catalogo nº 5 y 9)

Resolución: ambas viviendas, correspondientes respectivamente a las fichas nº 5 y 9 del catalogo, responden plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.



Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

3.4.

Interesada: Cristóbal Martín, Sara

Fecha registro: 1ª alegación 01/04/2002. 2ª alegación: 29/04/2002

Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Viento nº8 y con ref. catastral 49767.01 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 2)

Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 2 de catalogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

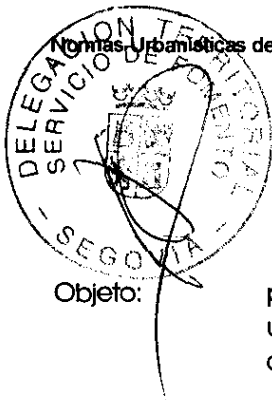
Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

5.

Interesado: de Las Heras García, Pedro

Fecha: 27/05/2002

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos una vivienda ubicada en la c/ de las Eras y con ref. catastral 49758 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 1)

Resolución: la vivienda señalada está incluida en el conjunto de viviendas reseñado en la ficha nº 1 del catalogo. Como se indica en la ficha correspondiente en condiciones específica, se pretende proteger el volumen global de este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos y la elevación de una planta en aquellos casos en que el edificio existente presente una sola planta (o una planta y un desván no habitable), todo ello debidamente justificados mediante proyecto técnico. Se afirma entonces que la vivienda señalada en esta alegación responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

6.

Interesados: González Ruíz, Basilia; González Ruíz, M^a Estrella; herederos de Tomasa Ruíz Vega

Fecha registro: 21/05/2002

Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Fielato y con ref. catastral 50763.03 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 20)

Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 20 de catalogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla. Como se indica en la normativa OR-C, se pretende proteger el volumen global de este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos, todo ello debidamente justificado mediante proyecto técnico.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo



excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

7.8.

Interesada: Martinez Gutierrez, Josefa
Fecha registro: 1ª alegación 01/04/2002. 2ª alegación: 03/06/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Estrella nº4, ref. catastral 50753 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 4)

Resolución: la vivienda señalada corresponde al conjunto de viviendas reseñado en la ficha nº 4 del catalogo. Como se indica en la ficha correspondiente en condiciones específica, se pretende proteger el volumen global de este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos, si debidamente justificados mediante proyecto técnico. Se afirma entonces que la vivienda señalada en esta alegación responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

9.

Interesado: Martin Moreno, Mariano
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Viento nº 10, ref. catastral 49.767

Resolución: la vivienda correspondiente resultaba señalada en una primera aproximación al catalogo presentada en la fase de avance pero en el documento siguiente de aprobación inicial resultó excluida del catalogo por no ofrecer los requisitos necesarios. Por lo tanto se considera que dejan de existir los motivos para presentar alegación siendo la vivienda indicada recayente en ordenanza OR-A.

10.

Interesado: Mayoral Ramos, Isabel
Fecha registro: 15/04/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos una vivienda de su propiedad indicada en la ficha de catalogo nº 4.

Resolución: la vivienda señalada corresponde al conjunto de viviendas reseñado en la ficha nº 4 del catalogo. Como se indica en la ficha correspondiente en condiciones específica, se pretende proteger el volumen global de



este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos, si debidamente justificados mediante proyecto técnico. Se afirma entonces que la vivienda señalada en esta alegación responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

11.

Interesado: Moreno Ramos, Ángel
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: manifiesta que no está conforme a que su propiedad esté señalada en el catálogo y pide que se eliminen todas las viviendas del catálogo de bienes protegidos.
La vivienda corresponde a la dirección de la c/ San Roque, esquina c/ San Pedro, con ref. catastral 51756.09, (correspondiente a la ficha de catálogo nº 7)
Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 7 de catálogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catálogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

12.

Interesados: Pérez, M^a Estrella y otros, herederos de Juan Pérez Heras.
Fecha registro: 15/04/2002
Objeto: pide que se quite del catálogo de bienes protegidos las viviendas y parcelas ubicadas en la c/ Viento nº 7 y 12, ref. catastral 49.767
Resolución: los bienes resultaban señalados en una primera aproximación al catálogo presentada en la fase de avance pero en el documento



siguiente de aprobación inicial fueron excluida del catalogo por no ofrecer los requisitos necesarios. Por lo tanto se considera que dejan de existir los motivos para presentar alegación siendo los bienes indicados recayentes en ordenanza OR-A.

13.

Interesada: Pérez San Juan, M^a Vitoria
Fecha registro: 25/03/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Viento nº8, ref. catastral 49767.01 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 2)

Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 2 de catalogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

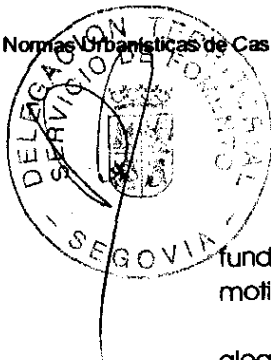
Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

14.

Interesado: Ramos García, Benito; en representación de Dña. Carmen Ramos Hernanz y Dña. Estrella Ramos Hernanz
Fecha registro: 06/05/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Cantera nº6, ref. catastral 51771.25 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 17)

Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 17 de catalogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que



fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

15.

Interesado: Ramos Martín, Benito
Fecha registro: 15/04/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Eras nº5, ref. catastral 50753 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 4)

Resolución: la vivienda señalada corresponde al conjunto de viviendas reseñado en la ficha nº 4 del catalogo. Como se indica en la ficha correspondiente en condiciones específica, se pretende proteger el volumen global de este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos, si debidamente justificados mediante proyecto técnico. Se afirma entonces que la vivienda señalada en esta alegación responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

16.

Interesado: Ramos Martín, Julián
Fecha registro: 22/04/2002
Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Mayor nº5, ref. catastral 50753 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 4)

Resolución: la vivienda señalada corresponde al conjunto de viviendas reseñado en la ficha nº 4 del catalogo. Como se indica en la ficha correspondiente



en condiciones específica, se pretende proteger el volumen global de este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos, si debidamente justificados mediante proyecto técnico. Se afirma entonces que la vivienda señalada en esta alegación responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

17.

Interesada: Vega San Juan, María Rosa

Fecha registro: 22/04/2002

Objeto: pide que se quite del catalogo de bienes protegidos la vivienda ubicada en la c/ Mayor nº14 y con ref. catastral 49745.06 (correspondiente a la ficha de catalogo nº 19)

Resolución: la vivienda correspondiente a la ficha nº 19 de catalogo responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



3.2. Alegaciones acerca de la clasificación del suelo

1.

Interesada: Arranguez Martín, Amparo
Fecha registro: 15/04/2002
Objeto: solicita que la parcela 109, pol. 10, (zona de "las Hazas") sea clasificada como suelo urbano

Resolución: La parcela no reúne los requisitos previstos por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para ser considerada como suelo urbano (art. 11). Sí, está clasificada como suelo urbanizable no delimitado (art. 13 y 14) y por lo tanto podrá ser objeto de desarrollo urbanístico futuro dentro de los términos previstos por la ley (art. 19 y 20).

2.

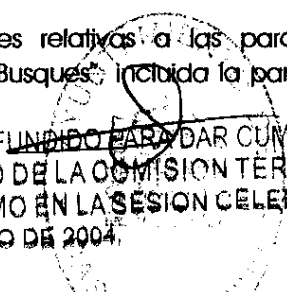
Interesados: Carretero Ramos, Aurora; Carretero Ramos, Cesar; Carretero Ramos, Raquel
Fecha registro: 13/05/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 211, pol. 10, zona de "las Hazas", sea calificada como suelo urbano

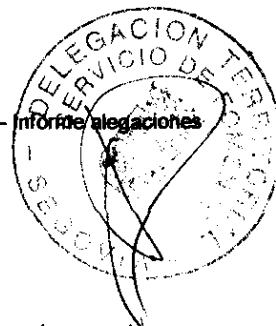
Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas. Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación.

3.

Interesada: Carretero Ramos, Raquel
Fecha registro: 20/05/2002
Objeto: solicita que la parcela 382, pol. 10, (zona de "los Busques") quede incluida en el casco urbano

Resolución: Se ha atendido a todas las alegaciones relativas a las parcelas pertenecientes a la zona llamada de "los Busques", incluida la parcela





382 objeto de esta alegación, y a las que se ha considerado oportuno calificar como suelo urbanizable delimitado en un sector único (Sector 2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector. Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en el punto 2.2.1 de este anexo.

4.

Interesado: Cristóbal Martín, Clotilde
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que la parcela 257, pol. 10, (zona de "las Hazas") sea clasificada como suelo urbano

Resolución: Se atiende a la alegación incluyendo la parcela 257 dentro del suelo urbano por presentar las mismas condiciones que la 258. Se justifica esta solución por dos motivos principales:

- 1) su inclusión permite delimitar de forma más ordenada el límite del casco urbano
- 2) está previsto en breve completar los servicios urbanos hasta la esquina de la calle Alta dando así servicios a dichas parcelas

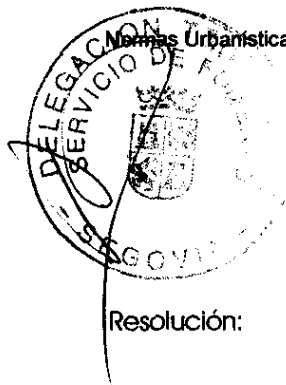
5.

Interesada: Cristóbal Martín, Sara
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que las parcelas 383 y 392, pol. 10, (zona de "los Busques") quede incluida en el casco urbano

Resolución: Se ha atendido a todas las alegaciones relativas a las parcelas pertenecientes a la zona llamada de "los Busques", incluida las parcelas 383 y 392 objeto de esta alegación, y a las que se ha considerado oportuno calificar como suelo urbanizable delimitado en un sector único (Sector 2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector. Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en el punto 2.2.1 de este anexo.

6.7.

Interesados: Esteban Collazo, Fernando y Lozano Alvarez, Matilde
Fecha registro: 1ª alegación 08/04/2002. 2ª alegación: 03/06/2002
Objeto: solicitan que la parcela 403, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano consolidado



Resolución:

Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela si reúne los requisitos previstos por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para ser considerada como suelo urbano (art. 11).

Sin embargo hay dos motivos principales que justifican el hecho de que no se haya podido clasificar como suelo urbano la totalidad de la parcela objeto de esta alegación tal y como queda reflejado en el plano nº 2 de clasificación del suelo de la fase de aprobación provisional de las Normas Urbanísticas.

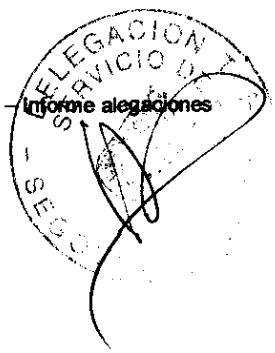
En primer lugar, y conforme al art. 9 "Deberes de adaptación al ambiente" de la citada Ley (en concreto en su punto 9.c, donde se menciona la necesidad de no permitir el desarrollo urbanístico en áreas amenazadas por riesgos naturales), se ha considerado que la zonas de los Busques, debido a su topografía puede presentar cierto riesgo de inundación. Por este motivo se ha optado por señalar en los planos una franja de 15m de ancho en la que no es posible edificar, remitiendo en todo caso al desarrollo del planeamiento en esta zona una mayor definición de dicha alineación en función de un plano topográfico más detallado.

En segundo lugar se entiende que el planeamiento urbanístico, como parte fundamental de la actividad urbanística pública tiene entre sus objetivos "asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes", además de establecer una ordenación urbanística que favorezca su desarrollo equilibrado y sostenible, garantizando la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier actividad urbanística (art. 4, Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

Como consecuencia de lo anterior y con la intención de atender a todas las alegaciones relativas a las parcelas recayentes en esta zona del término municipal, llamada de "los Busques", se ha optado por recoger las necesidades de desarrollo urbanístico manifestadas calificando como suelo urbanizable delimitado en un único sector (2) todas las parcelas recayente en esta área, incluida la parte restante de la 403 que no ha sido clasificada como suelo urbano.

Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en términos más generales también en el punto 2.2.1 de este anexo.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN UN
23 DE JULIO DE 2004



8.

Interesados: Heras Heras, M^a Estrella y Victor Jose
Fecha registro: 06/05/2002
Objeto: solicita que la parcela 394, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano o urbanizable

Resolución: Se ha atendido a todas las alegaciones relativas a las parcelas pertenecientes a la zona llamada de "los Busques", incluida la parcela 394 objeto de esta alegación, y a las que se ha considerado oportuno calificar como suelo urbanizable delimitado en un sector único (Sector 2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector. Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en el punto 2.2.1 de este anexo.

9.

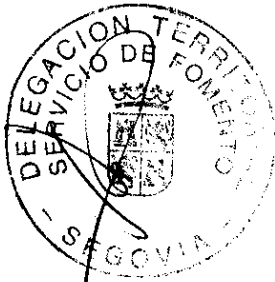
Interesados: López Santoreña, Natividad; Arroyo Guerrero, Antonio
Fecha registro: 01/04/2002
Objeto: solicitan que se amplien los límites del suelo urbano hasta abarcar la zona llamada de "las Callejuelas"

Resolución: La zona de las Callejuelas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños talleres, almacenes de la construcción, etc..) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas. Hay que tener en cuenta además que en esta zona están ya presentes naves y otras edificaciones anejas.

10.

Interesado: Martín Benito, Luis Carlos
Fecha registro: 20/05/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 530, pol. 10 sea calificada como suelo urbano

Resolución: La parcela no reúne los requisitos previstos por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para ser considerada como suelo urbano (art. 11). Sí, está clasificada como suelo urbanizable no delimitado (art.



11.

13 y 14) y por lo tanto podrá ser objeto de desarrollo urbanístico futuro dentro de los términos previstos por la ley (art. 19 y 20).

Interesado: Martínez Caballero, Miguel
Fecha registro: 15/04/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 374, pol. 10 (zona de las Valdelasquemadas) sea incluida en el casco urbano

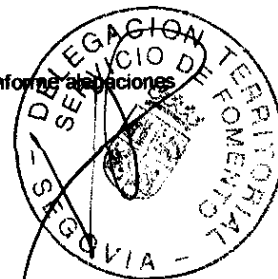
Resolución: como ya señalado en el anexo 3 a la Normas Urbanísticas en su fase de aprobación inicial, no se considera oportuno prever una futura ampliación del casco urbano en la zona ubicada al noroeste de la urbanización Virgen de la Estrella por las siguientes razones:

- 1) la topografía de la zona propuesta no es favorable a su desarrollo urbanístico debido al fuerte desnivel existente hacia la N-110
- 2) una eventual ampliación del casco urbano a oeste no quedaría integrada con la trama urbana existente ya que la única conexión viaria resultante sería por la prolongación del camino de Valdelasquemadas al norte de la urbanización Virgen de la Estrella;
- 3) como consecuencia directa de los puntos anteriores, no resulta posible conectar esta ampliación eventual con la N-110 y tampoco con la urbanización Virgen de la Estrella debido al trazado existente de su viario y a la disposición de las edificaciones

Además, y en relación a la comparación efectuada por el interesado con la parcela colindante 375, se manifiesta que los criterios adoptados para la inclusión de dicha parcela (375) dentro del Sector 2 de suelo urbanizable delimitado, responden plenamente a lo previsto por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en concreto a la necesidad de otorgar de cierta integridad al límite del núcleo urbano, completando su trama de forma ordenada. En el caso específico se ha considerado como límite de la expansión urbana la Urbanización Virgen de la Estrella hacia sur y un camino rural existente en la franja al norte del camino de Valdelasquemadas, quedando la parcela 374 excluida de dichos límites.

12.

Interesado: Martín Gómez, Ismael
Fecha registro: 13/05/2002
Objeto: pide aclaraciones acerca de la ordenación de la parcela 178, pol. 10



Resolución: La parcela 178 queda parcialmente incluida dentro de la delimitación de suelo urbano consolidado con un área aproximada de 550 m2. Al mismo tiempo, para permitir el desarrollo futuro del suelo urbanizable no delimitado se han marcado unas alineaciones obligatorias que en todo caso consolidan una servidumbre de paso existente. Los restante 460 m2 aprox. quedan incluidos en el suelo urbanizable no delimitado. Esta delimitación tiene dos objetivos, el primero definir un límite más ordenado al casco urbano y a la zona urbanizable, el segundo es permitir al propietario de la parcela objeto de esta alegación, de aportar suelo a un proyecto eventual de reparcelación en un sector o unidad de ejecución del suelo urbanizable y conseguir de esta forma el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

13.

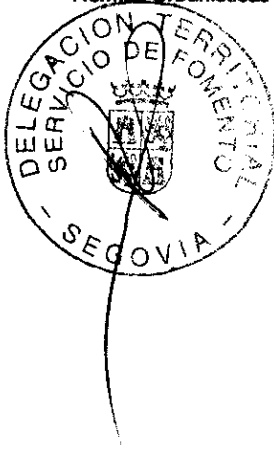
Interesado: Martín Martín, Emiliano
Fecha registro: 13/05/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 246, pol. 10, zona de "las Hazas", sea calificada como suelo urbano

Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas. Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación.

14.

Interesada: Martín Martín, Irene
Fecha registro: 20/05/2002
Objeto: propietaria de la parcela 204 pol. 10, solicita que se amplíen los límites del suelo urbanizable hasta abarcar toda la zona llamada de "las Hazas", desde la escombrera hasta las antenas de telefonía ubicadas en la parcela 265 de propiedad municipal

Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en



El título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas.

Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación.

15.

Interesado: Martín Martín, Juan
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que la parcela 387, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano o urbanizable

Resolución: Se ha atendido a todas las alegaciones relativas a las parcelas pertenecientes a la zona llamada de "los Busques", incluida la parcela 387 objeto de esta alegación, y a las que se ha considerado oportuno calificar como suelo urbanizable delimitado en un sector único (Sector 2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector. Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en el punto 2.2.1 de este anexo.

16.

Interesada: Martín Martín, Juana
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que la parcela 177, pol. 10, sea clasificada como suelo urbano

Resolución: La parcela no reúne los requisitos previstos por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para ser considerada como suelo urbano (art. 11). Sí, está clasificada como suelo urbanizable no delimitado (art. 13 y 14) y por lo tanto podrá ser objeto de desarrollo urbanístico futuro dentro de los términos previstos por la ley (art. 19 y 20).

17.

Interesada: Martín Martín, Juana
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que la parcela 384, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano o urbanizable



Resolución: Se ha atendido a todas las alegaciones relativas a las parcelas pertenecientes a la zona llamada de "los Busques", incluida la parcela 384 objeto de esta alegación, y a las que se ha considerado oportuno calificar como suelo urbanizable delimitado en un sector único (Sector 2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector. Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en el punto 2.2.1 de este anexo.

18.

Interesada: Martín Martín, M^a Mercedes
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral n^o 436, pol. 10 (zona de las Valdelasquemadas) sea incluida en el casco urbano

Resolución: como ya señalado en el anexo 3 a la Normas Urbanísticas en su fase de aprobación inicial, no se considera oportuno prever una futura ampliación del casco urbano en la zona ubicada al noroeste de la urbanización Virgen de la Estrella por las siguientes razones:

- 1) la topografía de la zona propuesta no es favorable a su desarrollo urbanístico debido al fuerte desnivel existente hacia la N-110
- 2) una eventual ampliación del casco urbano a oeste no quedaría integrada con la trama urbana existente ya que la única conexión viaria resultante sería por la prolongación del camino de Valdelasquemadas al norte de la urbanización Virgen de la Estrella;
- 3) como consecuencia directa de los puntos anteriores, no resulta posible conectar esta ampliación eventual con la N-110 y tampoco con la urbanización Virgen de la Estrella debido al trazado existente de su viario y a la disposición de las edificaciones

19.

Interesada: Martín Martín, M^a Mercedes
Fecha registro: 29/04/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral n^o 166, pol. 10, zona de "las Hazas", sea calificada como suelo urbano

Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños



talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas.

Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación.

20.

Interesados: Martín Moreno, Josefa; Martín Moreno, Juan; Martín Moreno, Magdalena
Fecha registro: 08/04/2002
Objeto: solicitan que la parcela 411, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano consolidado

Resolución: Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela si reúne los requisitos previstos por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para ser considerada como suelo urbano (art. 11). Por lo tanto se ha recogido la alegación clasificando la parcela como urbana.

Sin embargo conforme al art. 9 "Deberes de adaptación al ambiente" de la citada Ley (en concreto en su punto 9.c, donde se menciona la necesidad de no permitir el desarrollo urbanístico en áreas amenazadas por riesgos naturales), se ha considerado que la zonas de los Busques, debido a su topografía puede presentar un serio riesgo de inundación. Por este motivo se ha optado por señalar en los planos una franja de 15m de ancho en la que no es posible edificar, remitiendo en todo caso al desarrollo del planeamiento en esta zona una mayor definición de dicha alineación en función de un plano topográfico más detallado.

21.

Interesado: Martín Ramos, Luciano
Fecha registro: 22/04/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 219, pol. 10, zona de "las Hazas", sea calificada como suelo urbano

Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños



talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas.

Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación

22.23.

Interesada: Martín Ramos, Maxima
Fecha registro: 1ª alegación 08/04/2002. 2ª alegación: 29/04/2002
Objeto: solicita información relativa a la ordenanza de aplicación a las parcelas con ref. catastral 50763.09 y 50753.14.
También pide información acerca de la parcela 389 pol. 10 (zona de "los Busques") y solicita su clasificación como suelo urbano o urbanizable

Resolución: la ordenanza de aplicación a las parcelas con ref. catastral 50763.09 y 50753.14 es la OR-A. Por lo tanto se remite a la interesada a consultar el documento de las Normas Urbanísticas en sus apartados correspondientes.

Respecto a la parcela 389, pol.10, es parte del conjunto de parcelas ubicadas en la zona de "los Busques" y a las que se ha considerado oportuno calificar como suelo urbanizable, delimitando al mismo tiempo un sector único (Sector 2) con una franja de suelo no edificable de 15 m de ancho a la que habrá que respetar en el eventual desarrollo urbanístico de este sector. Las razones que motivan este cambio en la clasificación del suelo se han indicado en el punto 2.2.1 de este anexo.

24.

Interesada: Ramos Martín, Ana Felisa
Fecha registro: 22/04/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 201, pol. 10, zona de "las Hazas", sea calificada como suelo urbano

Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas.

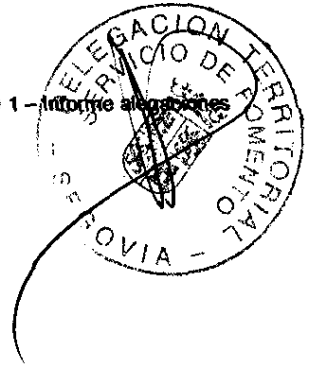


Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación.

25.

Interesada: Ramos Municio, Juliana
Fecha registro: 13/05/2002
Objeto: solicita que la parcela de su propiedad, con ref. catastral nº 211, pol. 10, zona de "las Hazas", sea calificada como suelo urbano

Resolución: La zona de las Hazas queda clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional con un régimen de protección establecido en el título 11.9 de las Normas Urbanísticas. El objetivo de esta clasificación es mantener el uso tradicional de estos terrenos próximos al casco urbano para actividades agropecuarias y de servicios (pequeños talleres, almacenes de la construcción, etc...) permitiendo la realización de edificios destinados a estos usos y bajo las condiciones de aprovechamiento y estéticas indicadas en las Normas.
Teniendo en cuenta que todo el restante suelo rústico del término municipal está sujeto a algún tipo de protección (natural, de cauces o de infraestructura), y que esta zona está formada por las antiguas eras del pueblo, resulta razonable y conveniente para el desarrollo urbanístico de Casla adoptar este tipo de clasificación.



3.3 Otras alegaciones

1.

Interesado: Carretero Miguel, Eladio Angel
Fecha registro: 13/05/2002
Objeto: solicita información relativa a la parcela 437, pol. 10

Resolución: como ya señalado en el anexo 3 a la Normas Urbanísticas en su fase de aprobación inicial, no se considera oportuno prever una futura ampliación del casco urbano en la zona ubicada al noroeste de la urbanización Virgen de la Estrella por las siguientes razones:

- 1) la topografía de la zona propuesta no es favorable a su desarrollo urbanístico debido al fuerte desnivel existente hacia la N-110
- 2) una eventual ampliación del casco urbano a oeste no quedaría integrada con la trama urbana existente ya que la única conexión viaria resultante sería por la prolongación del camino de Valdelasquemas al norte de la urbanización Virgen de la Estrella;
- 3) como consecuencia directa de los puntos anteriores, no resulta posible conectar esta ampliación eventual con la N-110 y tampoco con la urbanización Virgen de la Estrella debido al trazado existente de su viario y a la disposición de las edificaciones

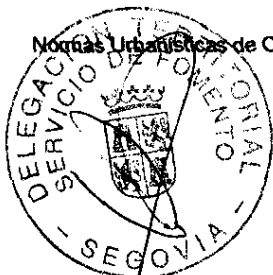
2.3.

Interesada: Cristóbal Martín, Sara
Fecha registro: 1ª alegación 01/04/2002. 2ª alegación: 29/04/2002
Objeto: solicita información relativa a la ordenanza de aplicación a la parcela ubicada entre la c/ San Pedro y la c/ San Roque y con ref. catastral 51751.09.

Resolución: la parcela 51751.09 quedó erróneamente grafada en blanco en los documentos gráficos de las fases anteriores. Se ha corregido el error en la documentación correspondiente a la fase de aprobación provisional donde queda reflejada la calificación de dicha parcela como suelo urbano consolidado y con ordenanza de aplicación OR-A.

4.

Interesada: De Las Heras Martín, Isabel
Fecha registro: 04/04/2002
Objeto: pide que se quiten del catalogo de bienes protegidos las viviendas ubicadas en la Plaza de Toros 8, 9 y en la c/ Los Bosques 1.
Además solicita que la parcela 122 esté incluida dentro de los límites del casco urbano y sea clasificada como suelo urbano consolidado.



Resolución:

las viviendas señalada corresponde al conjunto de viviendas reseñado en la ficha nº 4 del catalogo. Como se indica en la ficha correspondiente en condiciones específica, se pretende proteger el volumen global de este grupo de viviendas, sin por ello impedir que se hagan obras de reforma, tanto interiores como exteriores, incluso la abertura de huecos, si debidamente justificados mediante proyecto técnico. Se afirma entonces que la vivienda señalada en esta alegación responde plenamente a los requisitos arquitectónicos y constructivos que fundamentan la selección de bienes protegidos y por esta razón no hay motivos para excluirla.

Sin embargo y con carácter general se señala como las alegaciones referentes al catalogo de bienes protegidos han sido recogidas de forma global, flexibilizando la normativa de aplicación, ordenanza OR-C, atendiendo a las peticiones relativas a posibles reformas y/o mejoras de habitabilidad.

Se hace hincapié en que el nivel de protección es de carácter ambiental, es decir relacionado mayoritariamente con la volumetría de la edificación y con sus alineaciones. Con todo ello se puede afirmar que la única verdadera limitación que supone la ordenanza OR-C respecto a la OR-A es relativa a obras de demolición total del edificio que en su caso deberían estar debidamente justificadas y solo excepcionalmente autorizadas. En todo caso si fuera preciso proceder a la reposición del bien habría que respetar la volumetría originaria y/o las indicaciones específicas reflejadas en las fichas correspondientes.

Respecto a la parcela 122, se mantienen los criterios de delimitación del suelo urbano consolidado adoptados para la fase anterior de aprobación inicial y se califica dicha parcela como suelo urbanizable no delimitado. Como tal se remite al régimen establecido en los art. 19 y 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

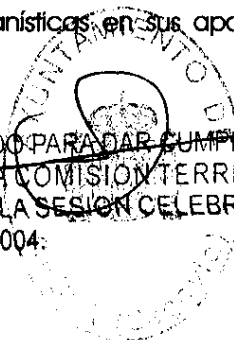
5.

Interesada: García Martín, M^a José

Fecha registro: 08/04/2002

Objeto: solicita información relativa a la vivienda ubicada en la c/ San José, ref. catastral 51766.12 y 13

Resolución: las viviendas correspondientes a la ref. catastral 51766.12 y 13 recaen en zona de ordenanza OR-A. Por lo tanto se remite a la interesada a consultar el documento de las Normas Urbanísticas en sus apartados correspondientes.



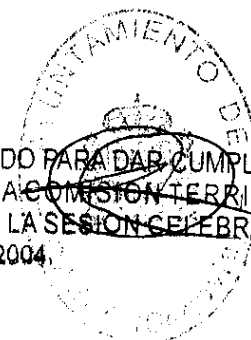


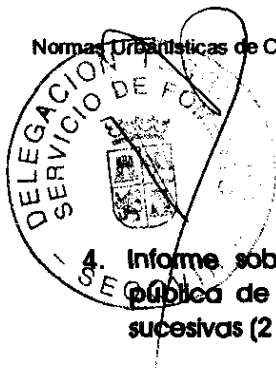
6.

Interesado: Gil Sanz, Felipe
Fecha registro: 27/05/2002
Objeto: pide subsanar errores en la delimitación de las parcelas 401 y 404

Resolución: se ha procedido a subsanar dichos errores en los planos correspondientes a la fase de aprobación inicial, acorde a la información facilitada por el Ayuntamiento.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





4. Informe sobre las sugerencias recibidas durante el periodo de información pública de la fase de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas y fase sucesivas (2 y 3) relativas a la zona de "Los Busques".

El equipo redactor se ha reunido en diversas ocasiones con los miembros de la corporación local con el fin de recoger y atender a todas las sugerencias y comentarios propios y recibidos de ciudadanos de Casla. A continuación se señalan de forma resumida todas estas sugerencias y la forma en la que se han resuelto y adaptado modificaciones en el documento de aprobación provisional.

4.1. Clasificación del Suelo

4.1.1

Suelo Urbano. En aplicación de los art. 11 y 12 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y después de haber verificado las redes de servicios, agua potable y saneamiento, se confirma la delimitación del suelo urbano consolidado con algunos pequeños ajustes, básicamente en la zona oeste de "los Busques" (ver punto anterior 2.2.1), y en el límite este colindante con la zona de Suelo Urbanizable no delimitado.

4.1.2

Algunos propietarios de parcelas ubicadas en la zona de "Las Callejuelas", proponen cambiar la calificación del Suelo de Rustico de Asentamiento Tradicional a Suelo Urbano, argumentando como motivación la existencia de alguna vivienda.

Es entendimiento del equipo redactor conjuntamente con los representantes del Ayuntamiento de que esta zona no tiene características idóneas para su desarrollo residencial. Por lo contrario, la preexistencia de pequeños almacenes y naves la convierte en una zona apta para el desarrollo de actividades agropecuarias e industriales tradicionales.

4.1.3

En relación con el punto anterior, se sugiere ampliar la zona de suelo clasificado como Suelo Rustico de Asentamiento Tradicional, abarcando toda la zona llamada de "Las Hazas" hasta el límite representado por el Sector 1 de Suelo Urbanizable. Se argumenta que esta ampliación es necesaria por dos razones fundamentales: a) después de un análisis más detenido de la zona de "las Callejuelas", teniendo en cuenta su topografía y la existencia de algunos edificios, se llega a la conclusión que esta zona no ofrece muchas oportunidades de desarrollo; b) se entiende que la ampliación de esta clase de



suelo a la zona de "las Hazas", teniendo en cuenta su régimen de usos y el grado de protección de todo el restante suelo rústico, permite dotar a Casla de mayores posibilidades de desarrollo de las actividades tradicionales, industriales y agropecuarias.

4.1.4

En la regulación de uso del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (detalladas en el punto 11.9 de las Normas) se propone reducir el tamaño de la parcela mínima de 5.000 m² a 2.000 m², o de aplicar esta reducción de tamaño a una parte de la zona de SRAT. Teniendo en cuenta las características de las parcelas existentes se estima oportuno fijar en un primer momento la parcela mínima en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional en 2.500 m². Sucesivamente y al constatar que se está realizando una concentración de parcelas rústicas en esta zona, se señala la necesidad de considerar como parcela mínima para eventuales desarrollos de usos permitidos aquella resultante de dicha concentración, dato que se desconoce en el momento de redacción de dichas normas y que como tal se indica el apartado 11.9 de las Normas Urbanísticas.

4.1.5

Con el objetivo de lograr mayor flexibilidad a la hora de plantear futuros desarrollos y de no ligar necesariamente al uso residencial la zona anteriormente indicada como Sector 1 de Suelo Urbanizable Delimitado, de propiedad municipal en su totalidad, viene clasificada finalmente como Suelo Urbanizable No Delimitado. Dicho cambio pasa a información pública en mayo de 2004.

4.2 Condiciones de la edificación

4.2.1

En el apartado de condiciones estéticas relativas a las cubiertas (punto 5.6.9) se comenta la posibilidad de restringir el uso a la teja cerámica curva en colores tradicionales. Se opta finalmente por limitar el uso a teja curva o árabe, cerámica o de hormigón, siempre y cuando tenga colores tradicionales.

4.2.2

Se plantea definir unas condiciones de edificación en Suelo Rústico (punto 11.5 de las Normas), más restrictivas. Se opta por limitar la altura máxima de cornisa a 6 m en una única planta. Se reduce en cambio el retranqueo mínimo que pasa de 10 a 5 metros y sucesivamente se deja un retranqueo lateral a 4 metros y cines a caminos públicos. Se



reduce la edificabilidad de parcela para explotaciones agropecuarias del 20 al 10%, con una edificabilidad máxima de 1.000 m².

4.2.3

En zona de ordenanza OR-A, con el objetivo de garantizar mejores condiciones de habitabilidad, se cambia el fondo máximo edificable, limitándolo a 15 mts. en edificación en hilera, salvo en los casos en que la tipología dominante dentro de la manzana sea diferente.

4.2.4

La corporación municipal decide renunciar a la ordenanza de protección OR-C en cuanto se considera demasiado restrictiva. Por ello se opta en el documento final por distinguir entre aquellos edificios o elementos que pueden pertenecer a una categoría de protección ambiental propia de un catálogo (anexo a las Normas), y los restantes edificios señalados cuyas fichas pasan a ser parte integrante de la memoria informativa.

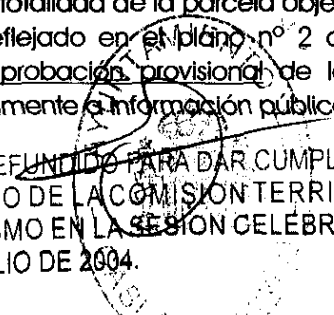
5 Listado de las alegaciones y resoluciones correspondientes (Inf. Pública 2, 2003)

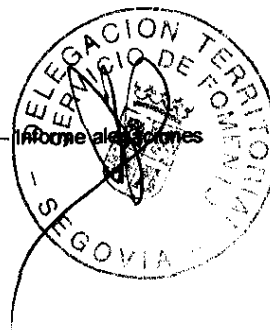
5.1

Interesados: Lozano Álvarez, Matilde y Esteban Collazo, Fernando
Fecha registro: 24 noviembre 2003
Objeto: solicitan que la parcela 403, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano consolidado

Resolución: Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela si reúne los requisitos previstos por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para ser considerada como suelo urbano (art. 11).

Debido a la geometría de la parcela, pronunciadamente alargada, y a su ubicación en relación con el resto de las parcelas incluidas en la zona de los Busques, dos motivos de carácter general indican que no es preciso clasificar como suelo urbano la totalidad de la parcela objeto de esta alegación tal y como queda reflejado en el plano nº 2 de clasificación del suelo de la fase de aprobación provisional de las Normas Urbanísticas que se dispone nuevamente a información pública.





En primer lugar, y conforme al art. 9 "Deberes de adaptación al ambiente" de la citada Ley (en concreto en su punto 9.c, donde se menciona la necesidad de no permitir el desarrollo urbanístico en áreas amenazadas por riesgos naturales), se ha considerado que la zonas de los Busques, debido a su topografía puede presentar cierto riesgo de inundación. Por este motivo se ha optado por señalar en los planos una franja de aprox. 15m de ancho en la que no es posible edificar, remitiendo en todo caso al desarrollo del planeamiento en esta zona una mayor definición de dicha alineación en función de un plano topográfico más detallado. Siendo esta en todo caso una medida preventiva y cautelar que queda plenamente dentro del ámbito normativo propio de unas Normas Urbanísticas Municipales de acuerdo con lo previsto por la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En segundo lugar se entiende que el planeamiento urbanístico, como parte fundamental de la actividad urbanística pública tiene entre sus objetivos "asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes", además de establecer una ordenación urbanística que favorezca su desarrollo equilibrado y sostenible, garantizando la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier actividad urbanística (art. 4, Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León). Por este motivo, para dar respuesta a las alegaciones y derechos de todos los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de los "Busques" y para adaptarse a las indicaciones planteadas por la corporación municipal, se ha optado por recoger las necesidades de desarrollo urbanístico calificando la zona de los Busques como suelo urbano no consolidado en dos sectores, recogiendo las características topográficas del suelo en objeto, e incluyendo la parte restante de la 403 que no ha sido clasificada como suelo urbano dentro del sector 1.

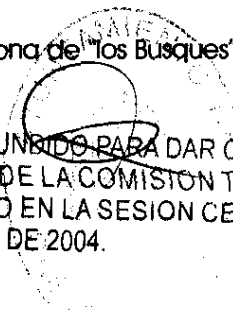
En cuanto a lo afirmado en dicha alegación que la parcela en objeto tiene acceso y servicios en ambos extremos, cabe precisar que contrariamente a eso, la parcela reúne las características de urbana en cuanto a acceso y servicios exclusivamente en su linde sureste, ya que carece de acceso a vía pública en el otro extremo, el noroeste, donde linda con la parcela 404, de propiedad del Ayuntamiento y registrada en el catastro de la propiedad urbana y no como vía pública.

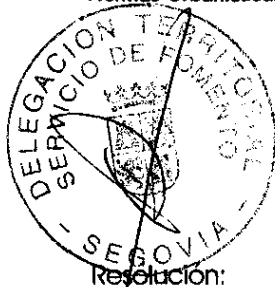
5.2

Interesada: Cristóbal Martín, Sara
 Fecha registro: 25/11/2003
 Objeto: solicita que las parcelas 383, pol. 10, (zona de "los Busques") quede incluida en el casco urbano

Ayuntamiento de Casla – Junta de Castilla y León

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.





Resolución:

Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela en objeto no reúne las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado. Sin embargo queda incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo.

5.3

Interesada: Martín Martín, Juana

Fecha registro: 28/11/2003

Objeto: solicita que la parcela 384, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como parcela urbana.

Resolución:

Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela en objeto no reúne las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado. Sin embargo queda incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo.

5.4

Interesado: Martín Martín, Juan

Fecha registro: 24/11/2003

Objeto: solicita que la parcela 387, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano o urbanizable

Resolución:

Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela dispone de los servicios urbanos en su linde este por lo que podría reunir las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado. Sin embargo, debido a su geometría y a la topografía del terreno queda en buena parte afectada por la franja no edificable por motivos de riesgo natural de escorrentía delimitada en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo. Por este motivo, y debido a su geometría pronunciadamente alargada



dicha parcela queda solo parcialmente clasificada como suelo urbano consolidado quedando parcialmente incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el mencionado plano.

En la zona clasificada como suelo urbano consolidado será finalmente el proyecto arquitectónico el que defina con mayor detalle y de acuerdo a un plano topográfico más preciso la afectación real de dicha zona de escorrentía.

5.5

Interesada: Martín Ramos, Máxima
 Fecha registro: 24/11/2003
 Objeto: solicita que la parcela 389 pol. 10 (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano consolidado desde su linde este hasta el límite de la franja de protección de escorrentía.

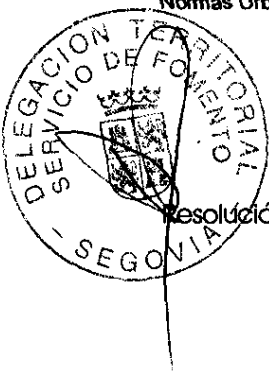
Resolución: Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela dispone de los servicios urbanos en su linde este por lo que podría reunir las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado. Sin embargo, debido a su geometría y a la topografía del terreno queda en buena parte afectada por la franja no edificable por motivos de riesgo natural de escorrentía delimitada en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo. Por este motivo, y debido a su geometría pronunciadamente alargada dicha parcela queda solo parcialmente clasificada como suelo urbano consolidado quedando parcialmente incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el mencionado plano.

En la zona clasificada como suelo urbano consolidado será finalmente el proyecto arquitectónico el que defina con mayor detalle y de acuerdo a un plano topográfico más preciso la afectación real de dicha zona de escorrentía.

5.6

Interesados: Heras Heras, M^a Estrella y Victor Jose
 Fecha registro: 26/11/2003
 Objeto: solicita que la parcela 394, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como suelo urbano o urbanizable

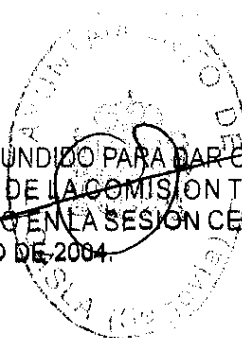
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
 URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
 23 DE JULIO DE 2004.



Resolución:

Conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, la parcela dispone de los servicios urbanos en su linde este por lo que puede reunir las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado. Sin embargo, debido a su geometría y a la topografía del terreno queda parcialmente afectada por la franja no edificable por motivos de riesgo natural de escorrentía delimitada en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo. Por este motivo, será finalmente el proyecto arquitectónico el que defina con mayor detalle y de acuerdo a un plano topográfico más preciso la afectación real de dicha zona de escorrentía.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





6 Listado de las alegaciones y resoluciones correspondientes (Inf. Pública 3, 2004)

6.1

Interesada: Cristóbal Martín, Sara
Fecha registro: 24/05/2004
Objeto: solicita que las parcelas 383, pol. 10, (zona de "los Busques") quede incluida en el casco urbano

Resolución: La parcela 383 objeto de esta alegación no puede considerarse urbana porqué, conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, NO reúne las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado.

Sin embargo queda incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo.

En relación con otra alegación relativa a propiedad ubicada en el casco urbano en la manzana 49767, se hace notar que ésta alegación junto con anterior presentada con fecha del 18 de noviembre del 2003, NO proceden debido a estar fuera del periodo de información pública correspondiente.

6.2

Interesada: Martín Martín, Juana
Fecha registro: 31/05/2004
Objeto: solicita que la parcela 384, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como parcela urbana.

Resolución: La parcela 384 objeto de esta alegación no puede considerarse urbana porqué, conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, NO reúne las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado.

Sin embargo queda incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo.



Interesado: San Juan, José
Fecha registro: 31/05/2004
Objeto: solicita que la parcela 382, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como parcela urbana.

Resolución: La parcela 382 objeto de esta alegación no puede considerarse urbana porqué, conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, NO reúne las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado.

Sin embargo queda incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo.

6.4

Interesado: Moreno Martín, María
Fecha registro: 31/05/2004
Objeto: solicita que la parcela 386, pol. 10, (zona de "los Busques") sea clasificada como parcela urbana.

Resolución: La parcela 386 objeto de esta alegación no puede considerarse urbana porqué, conforme a la documentación facilitada por el Ayuntamiento relativa a dotación de servicios, NO reúne las características previstas por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (art. 11 y 12.a) para ser considerada como suelo urbano consolidado.

Sin embargo queda incluida dentro del sector 1 de suelo urbano no consolidado por lo que puede llegar a tener condición de solar con ordenanza de aplicación OR-A en cualquier caso siendo parte de una ordenación detallada que respete las indicaciones reflejadas en el plano nº 2 de Clasificación del Suelo.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



7 Informe sobre las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional a requerimiento de la Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León emitió un informe con fecha de 18 de Junio de 2002, en relación con el Documento de Aprobación Inicial.

En el Documento para Aprobación Provisional de las Normas Urbanísticas Municipales de Casla, se han introducido una serie de modificaciones que se requerían en dicho informe y que se describen a continuación.

En relación con el punto 4º de dicho informe.

7.1

Se adjunta Memoria Informativa que forma parte (Cáp. 2) de esta Memoria.

7.2

Se corrigen los puntos señalados de pág. 3 a pág. 179.

7.3

Se adjunta como anexo (2) al Documento de aprobación provisional de las Normas Urbanísticas una ficha justificativa del cumplimiento de los artículos 36,39 y 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como de los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento y su Anexo correspondiente.

7.4

Se corrige la delimitación de Zona Verde en la Ordenación Detallada del Sector 1 de Suelo Urbanizable Delimitado pudiendo inscribirse un círculo de 30 mts de diámetro en cumplimiento del art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

7.5

Se elimina el grafismo de las pistas de tenis en zona de Espacio Libre de Uso Público

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



En relación con el punto 14º de las observaciones emitidas por la Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo.

7.6

Se actualizan las referencias a la legislación vigente tanto en el Documento de las Normas como en la Memoria:

- Decreto 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas
- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
- Decreto 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- RD 63/1985, de 27 de Junio, sobre prevención y extinción de incendios forestales

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



8 Informe sobre las modificaciones introducidas en el documento de aprobación provisional a requerimiento de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras de Segovia.

La Unidad de Carreteras de Segovia, Demarcación de carreteras del estado en Castilla y León Oriental, Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitió dos informes respectivamente con fecha de 26 de diciembre de 2001 y del 29 de Abril de 2002, el primero en relación con el Documento de Avance y el segundo en relación con el Documento de Aprobación Inicial.

En el Documento para Aprobación Provisional de las Normas Urbanísticas Municipales de Casla, se han introducido una serie de modificaciones que se requerían en dichos informes y que se describen a continuación:

8.1

En los planos 1 y 2 de "Clasificación del Suelo" se corrige la delimitación de calzada, arcones y aceras como pertenecientes al sistema viario (N-110).

8.2

Se corrige el plano nº 2 de clasificación del suelo, reflejando en la ZV-2 la alineación obligatoria de cualquier edificación a 25 mts. de la arista exterior de la calzada más próxima.

8.3

En todo caso se mantienen las alineaciones de fachada existentes, de forma que las nuevas edificaciones mantengan la distancia al eje de la carretera igual a las de las edificaciones existentes.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, con fecha de 4 de Marzo de 2003, con indicaciones de errores y deficiencias a subsanarse en la fase siguiente de aprobación de las Normas

9.1

Se ha añadido el epígrafe D.A (Deposito y Almacenamiento) dentro del apartado 11.3, categorías de usos permitidos en suelo rústico

9.2

El sector 1 de Suelo Urbanizable Delimitado ha pasado a ser clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado y por ello no precisa de ordenación detallada.

- 10 Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente del 21 de marzo de 2003, relativo a la incorporación en las Normas de la totalidad de las Vías Pecuarias presentes en el T.M. de Casla y de acuerdo al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de 24 de Marzo de 1953.**

Se recoge en la documentación gráfica (plano 1 de Clasificación del Suelo, e 1/1000) la totalidad de las Vías Pecuarias señaladas en dicho informe señalándolas como Suelo Rústico de Protección Cultural SRP-C1.

En concreto se han incluido las siguientes Vías Pecuarias:

- Cordel de Majalinar (eje sobre línea límite de Casla y Siguero)
- Cordel de Peñas Muchas
- Cordel del Río
- Vereda del Monte Cojo (cañada del Cojo)
- Vereda de Peñas Negras (parcialmente superpuesta al camino de Casla a Roblegordo)
- Colada Eras de Abajo (parcialmente superpuesta al camino de Ventosilla a Casla)
- Colada Eras de Arriba (parcialmente superpuesta al camino de Ventosilla a Casla)
- Cañada Real Merina

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



- 11 Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, con fecha de 7 de Mayo de 2003, en el que se decide retroceder el expediente al momento de la aprobación inicial debido a la necesidad de pasar a información pública los cambios realizados respecto a la clasificación de suelo.

Se ha procedido a dos fases sucesivas de información pública en lo referente al anteriormente señalado sector 2 de Suelo Urbanizable Delimitado (véase puntos 5 y 6 anteriores para un listado completo de las alegaciones).

En la 2ª fase de información pública (mayo 2004) se ha finalmente expuesto la clasificación recogida en el documento actual de aprobación provisional y en el que dicho sector se ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado dividido a su vez en dos sectores. Este cambio recoge parcialmente las alegaciones presentadas en el primer periodo de información pública además de ser más coherente con los criterios establecidos por la Corporación Municipal.

- 12 Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, con fecha de 23 de Julio de 2004, en el que se decide aprobar DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas de Casla, condicionando no obstante su publicación y por tanto su eficacia y su vigencia, a que se incorporen al documento técnico las consideraciones señaladas.

Se ha procedido a corregir en el TEXTO REFUNDIDO las indicaciones señaladas en dicha notificación y se ha incorporado en las Normas de Protección la Normativa de protección de los Yacimientos Arqueológicos así como la de protección de los Escudos, Cruces y otros elementos de interés histórico-artístico.

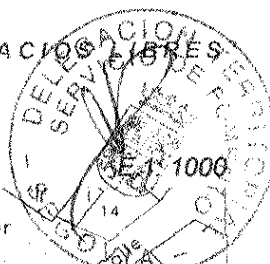
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



ANEXO 2
INVENTARIO EDICIOS Y ESPACIOS LIBRES

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

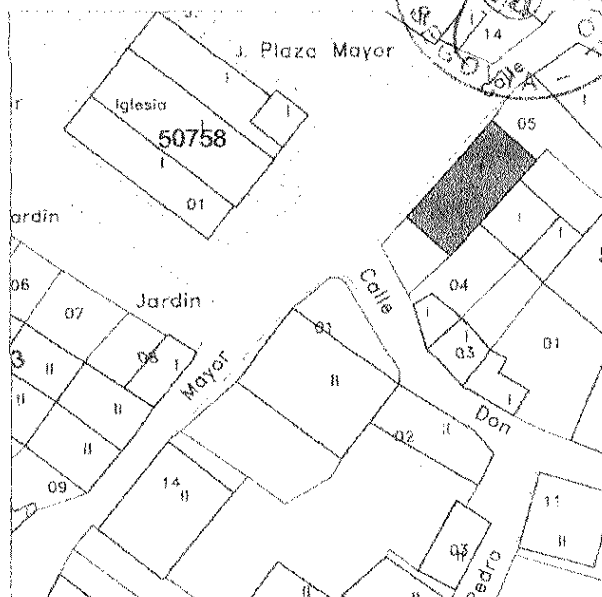
POSTAL	Plaza Mayor
CATASTRAL	51753 / 05

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	1
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

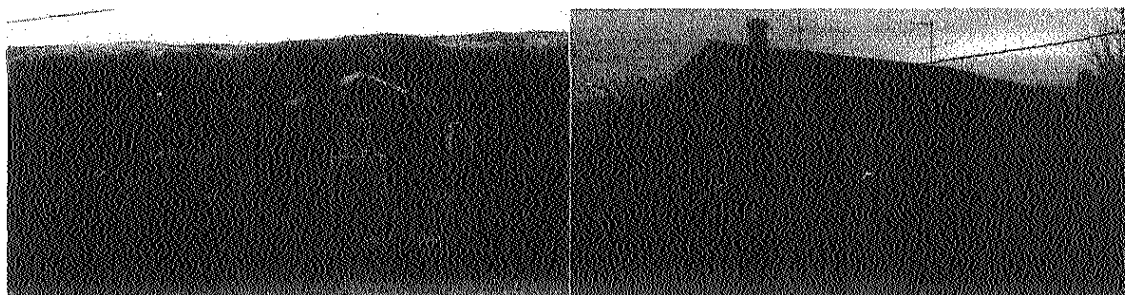
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 575.32 m2	CONSTRUIDA EN PLANTA: 154 m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

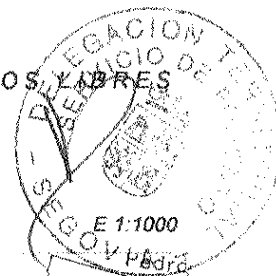
FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS: madera	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS: recercado de huecos con revoco claro; esquinas materializadas con sillares de piedra; se observa un edificio anexo de una planta.	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS: madera	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS: recercado de huecos; cerrajería de forja en balcones	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas muy tendida, de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	regular - cubierta restaurada	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

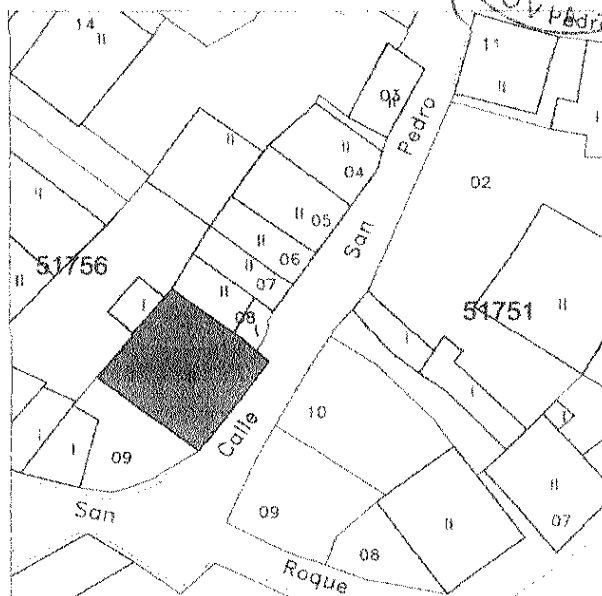
POSTAL	Calle San Pedro
CATASTRAL	51756 / 09

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

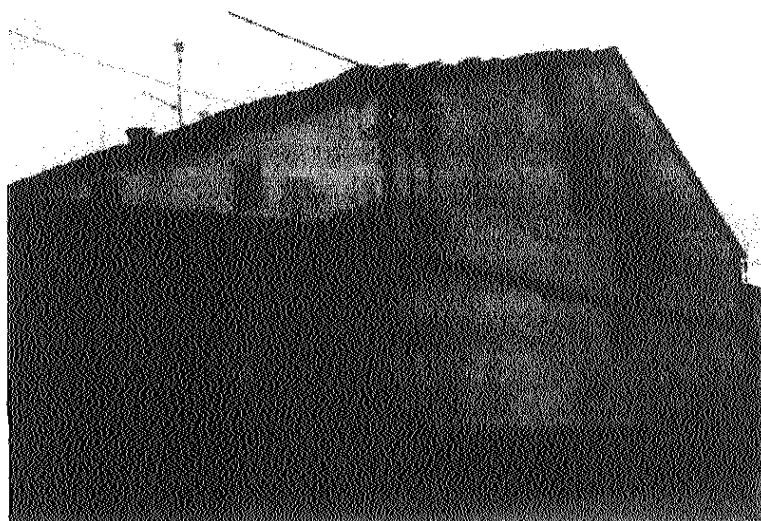
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 458 m2	CONSTRUIDA EN PLANTA: 259.62 m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

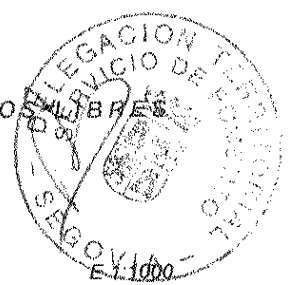
FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mamposteria CARPINTERIAS: madera OTROS:	ALEROS: REVESTIMIENTOS: revoco de cal
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS: CARPINTERIAS: OTROS:	ALEROS: REVESTIMIENTOS:
MEDIANERA		
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	regular	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIO

**LOCALIZACIÓN:**

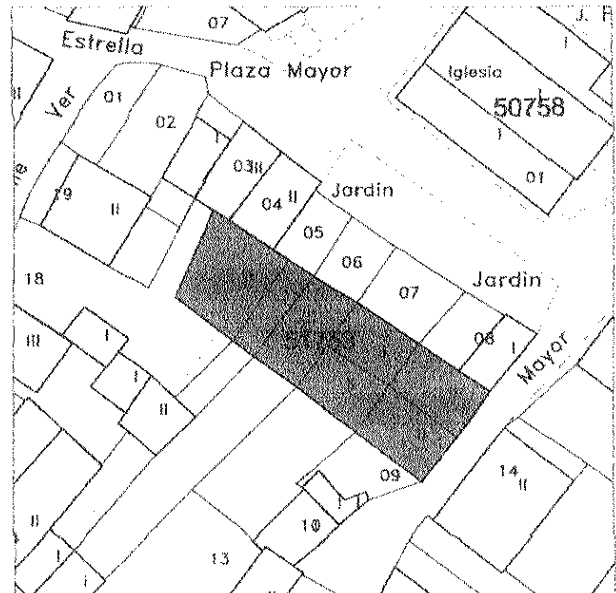
POSTAL	Plaza Mayor
CATASTRAL	51753 / 05-06-07-08-09-10-18

TIPOLOGÍA Y USOS:

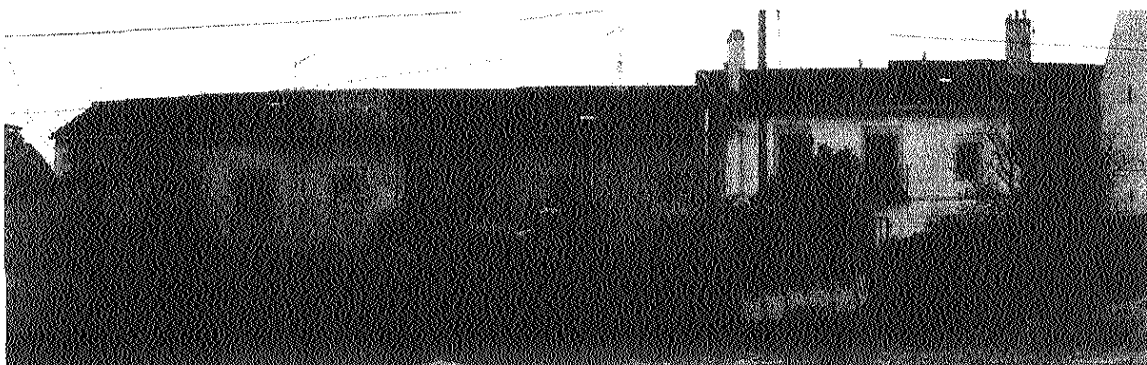
TIPOLOGÍA:	edificación en hilera
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
EPOCA DE CONSTRUCCIÓN	

SUPERFICIES:

49758	CATASTRAL (m2)		OTRA (m2)	
	PARCELA	CONSTR	PARCELA	CONSTR.
18			522.58	140.60
05			321.05	50.41
06			449.03	96.41
07			167.2	69.46
08			195.40	84.95
09			184.15	86.73
10			259.91	73.03

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS: revoco y enfoscado
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe, colocada a la segoviana	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	regular-buena	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

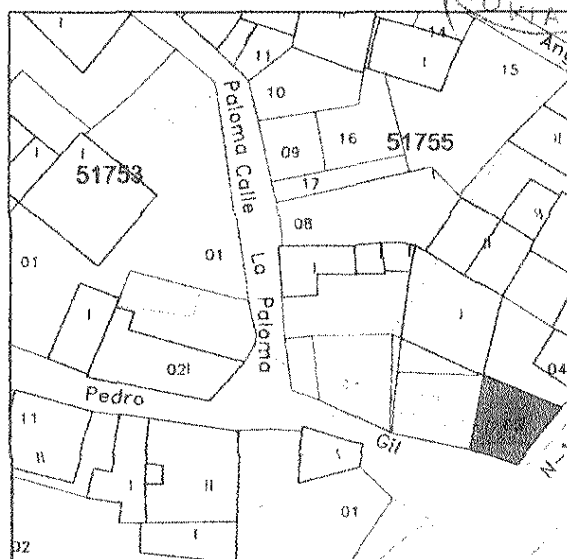
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51755 / 05

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

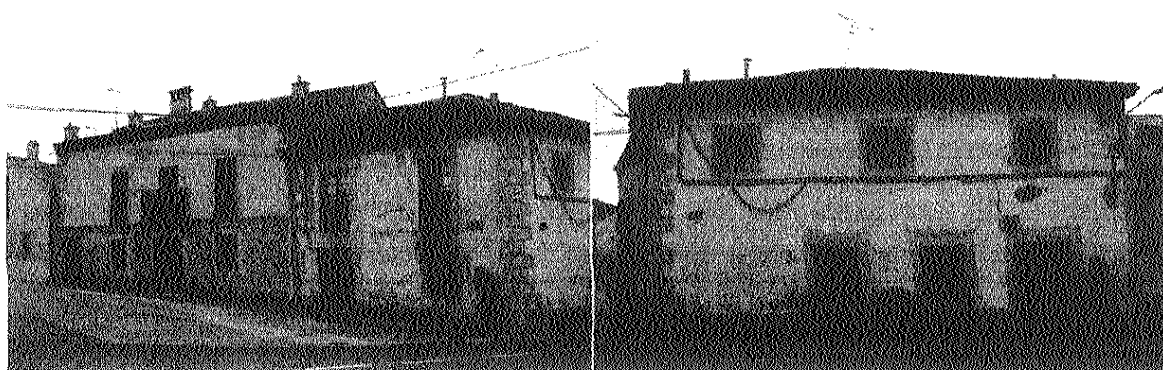
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 100.74 m2	CONSTRUIDA: 100.74 m2



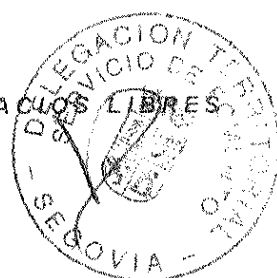
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a tres aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN		

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



E 1:1000

LOCALIZACIÓN:

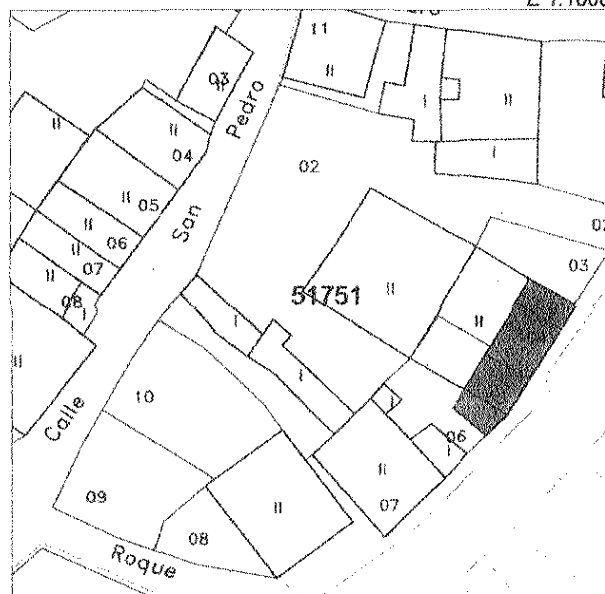
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51751 / 05-04

TIPOLOGÍA Y USOS:

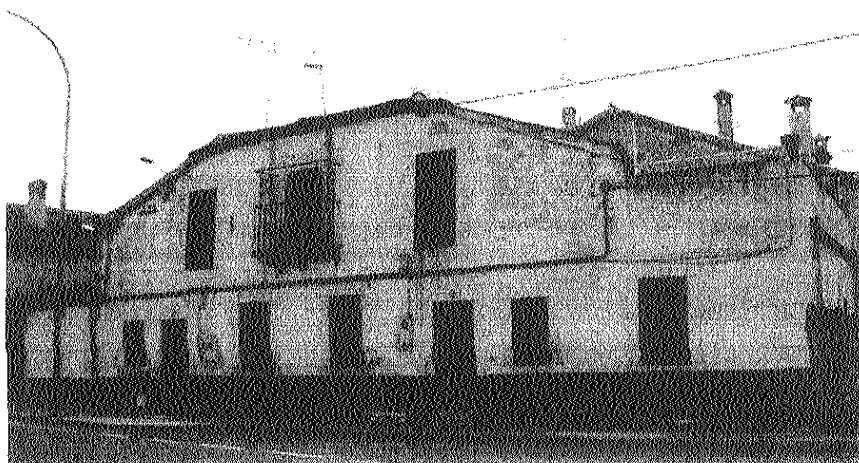
TIPOLOGÍA:	Casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

49758	CATASTRAL (m2)		OTRA (m2)	
	PARCELA	CONSTR.	PARCELA	CONSTR.
04			82.37	82.37
05			57.60	57.60

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a la holandesa de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	regular	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004:

**LOCALIZACIÓN:**

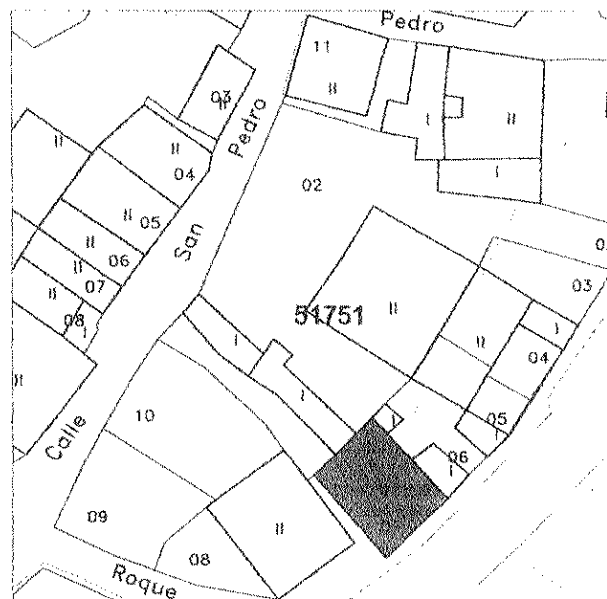
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51751 / 07

TIPOLOGÍA Y USOS:

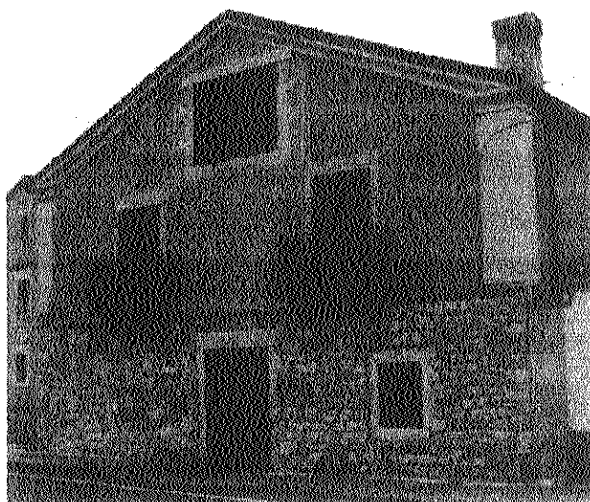
TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 271.39 m2	CONSTRUIDA: 164.76 m2

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES

**LOCALIZACIÓN:**

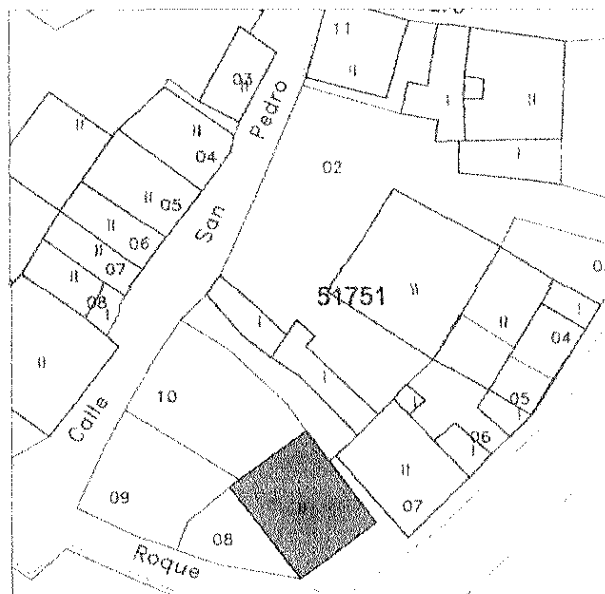
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51751 / 08

TIPOLOGÍA Y USOS:

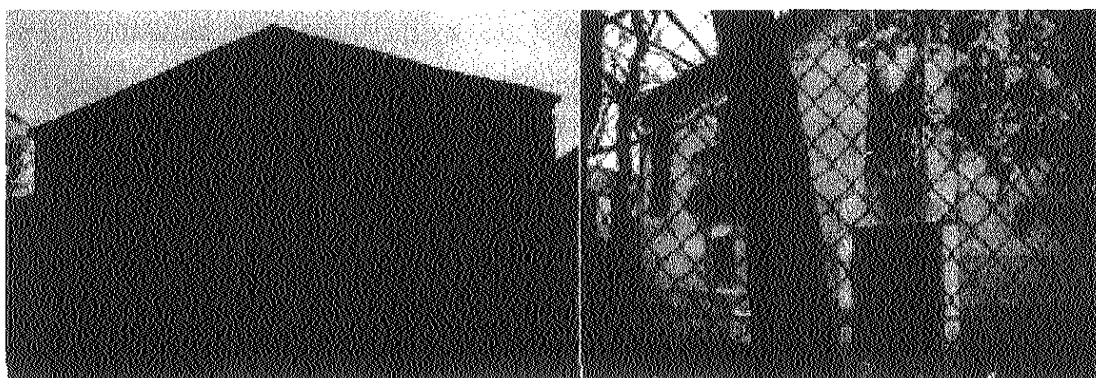
TIPOLOGÍA:	edificación aislada
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

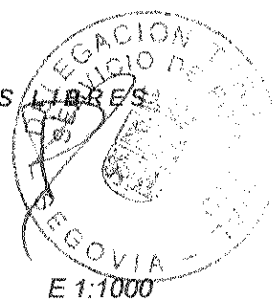
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 296.32	CONSTRUIDA: 200.24

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS: enfoscado
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja cerámica	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

**LOCALIZACIÓN:**

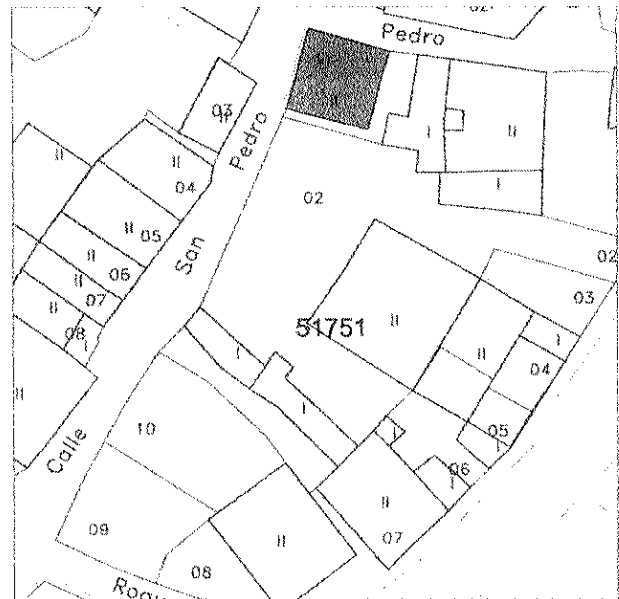
POSTAL	Calle San Pedro
CATASTRAL	51751 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA : 267.57	CONSTRUIDA : 123.95

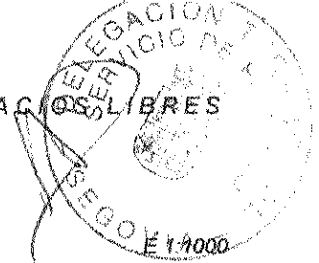
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
MEDIANERA		
CUBIERTAS		
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

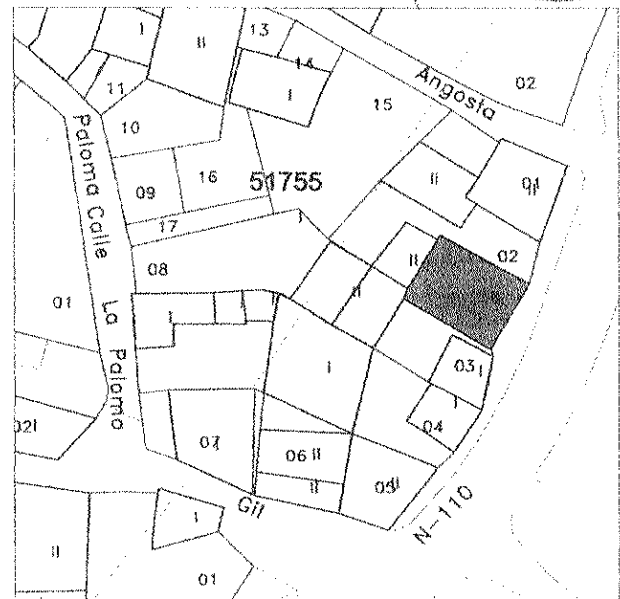
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51755 / 02

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 325.41 m2	CONSTRUIDA: 137.24 m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	regular – desconchados en alzado norte	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

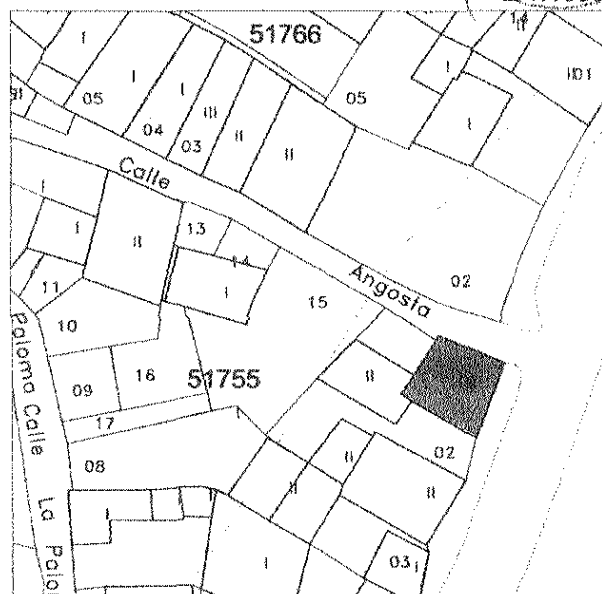
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51755 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 231.56 m2	CONSTRUIDA: 104.88 m2



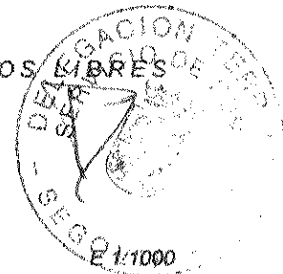
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mamposteria	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS		
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

**LOCALIZACIÓN:**

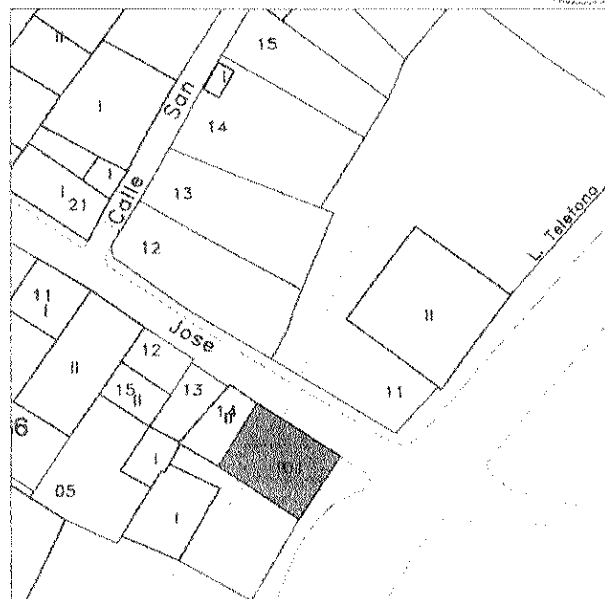
POSTAL	Calle San José
CATASTRAL	51766 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	edificación en manzana abierta
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 384.6 m2	CONSTRUIDA EN PLANTA: 128.28 m2

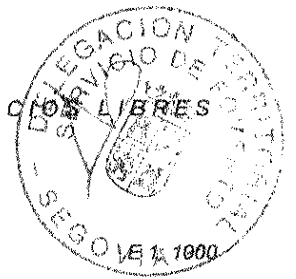
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería CARPINTERIAS: madera OTROS:	ALEROS: REVESTIMIENTOS: revoco de cal
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS: CARPINTERIAS: OTROS:	ALEROS: REVESTIMIENTOS:
MEDIANERA		
CUBIERTAS	cubierta a la holandesa con teja árabe colocada a la segoviana	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

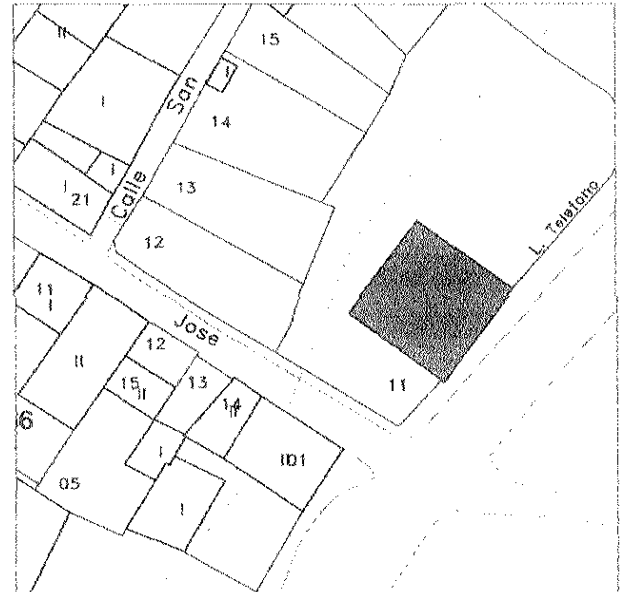
POSTAL	Calle San José
CATASTRAL	52771 / 11

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	edificación aislada en manzana urbana
PLANTAS S/R:	1
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

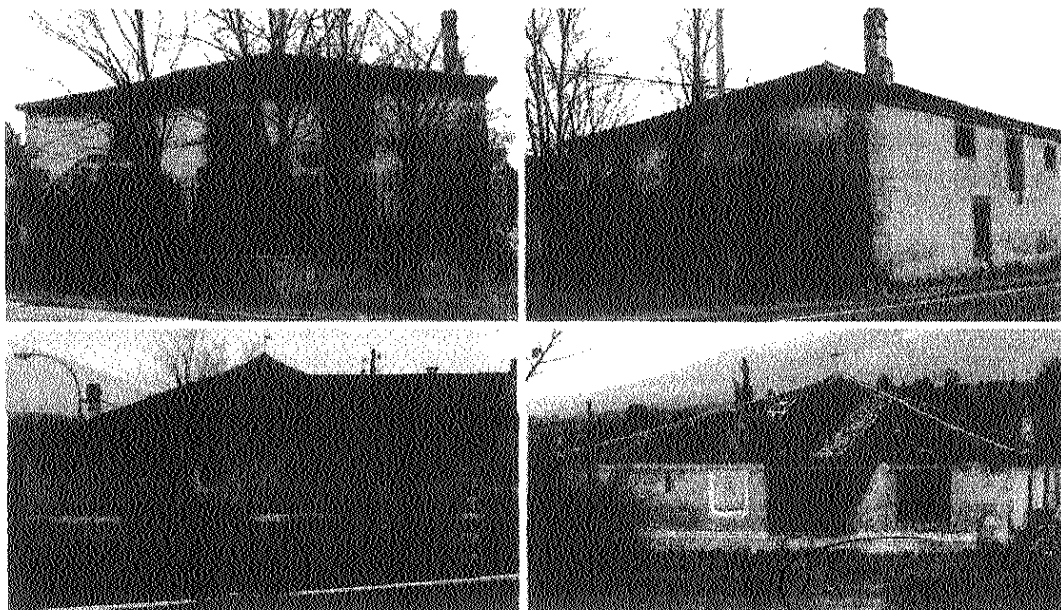
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 1448,91 m2	CONSTRUIDA EN PLANTA: 246,9 m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADAS	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS: madera	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS: sillares de piedra en esquina y en recercado de huecos	
CUBIERTAS	cubierta a cuatro aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	regular	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DARSE CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.

**LOCALIZACIÓN:**

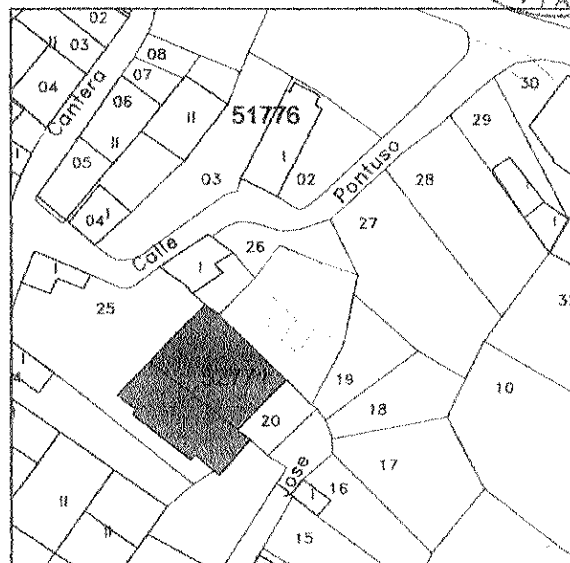
POSTAL	Calle Pontuso
CATASTRAL	52771 / 25

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	1
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 699.97 m2	CONSTRUIDA: 295.22 m2

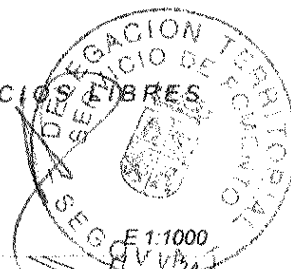
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas con teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

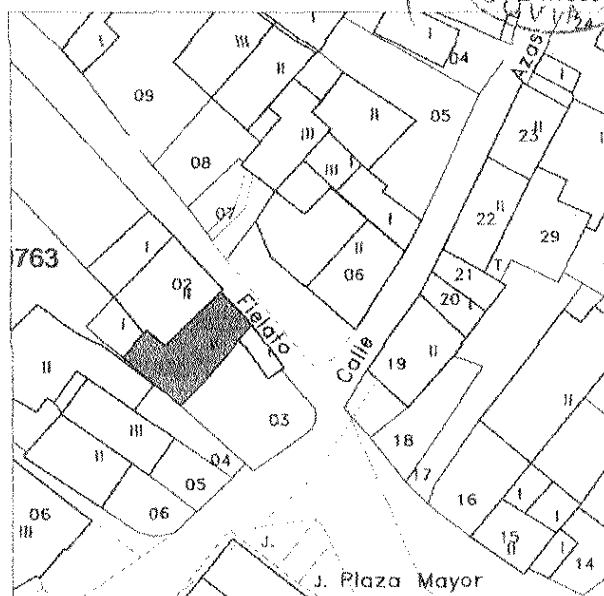
POSTAL	Calle Fielato
CATASTRAL	50763 / 03

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

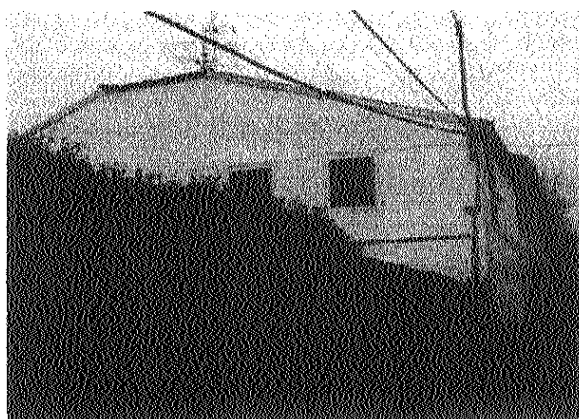
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 303.8 m2	Ocupación en planta: 116.4 m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

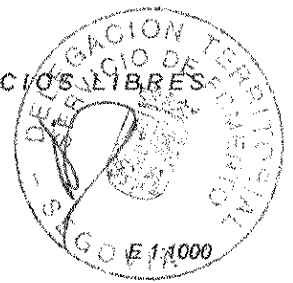
FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERIAS: metálica	REVESTIMIENTOS :revoco
	OTROS: contraventanas de chapa metálica	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a la holandesa de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

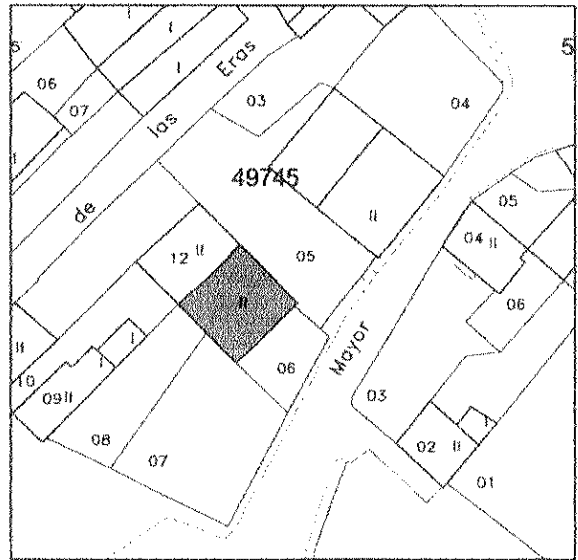
POSTAL	Calle Mayor
CATASTRAL	49745 / 06

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

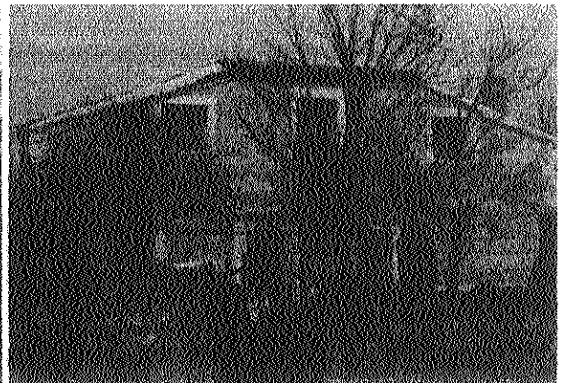
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 206 m2	CONSTRUIDA EN PLANTA: 112,3m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS: mínimo - de teja árabe
	CARPINTERÍAS: madera	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
MEDIANERA		
CUBIERTAS	cubierta a la holandesa con teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

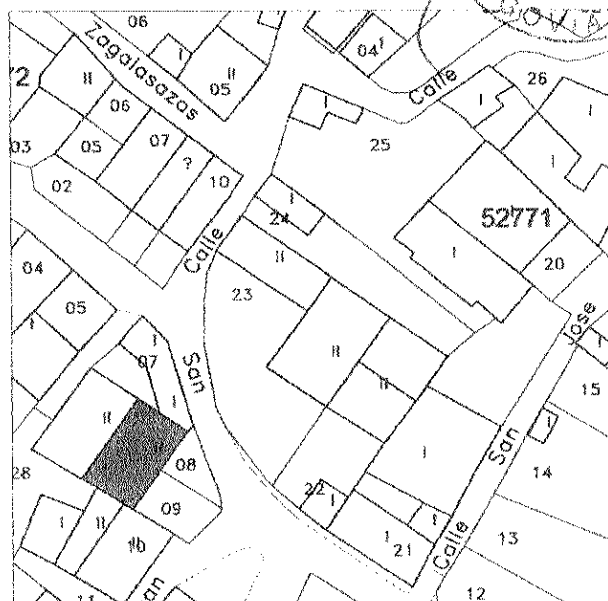
POSTAL	Calle San José
CATASTRAL	51763 / 07/ 08/09

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 296.93 m2	CONSTRUIDA PLANTA : 103.17m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

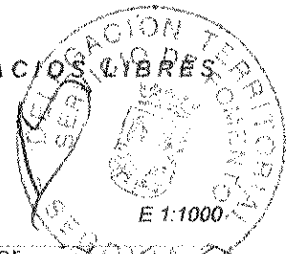
FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS: revoco
	OTROS: Sillería de piedra en esquina y en recercado de huecos	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a la holandesa de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES



LOCALIZACIÓN:

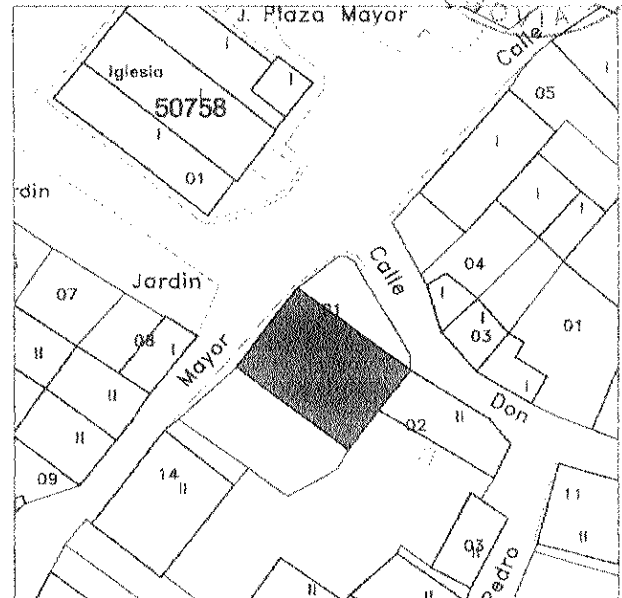
POSTAL	Calle Mayor
CATASTRAL	51756 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 522,10 m2	CONSTRUIDA EN PLANTA: 249 m2



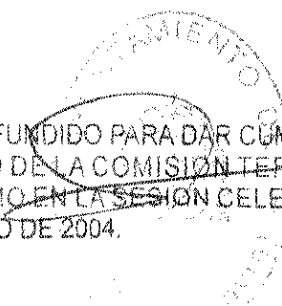
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mamposteria	ALEROS:
	CARPINTERIAS: madera	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS: esquinas materializadas con sillares de piedra	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
MEDIANERA		
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

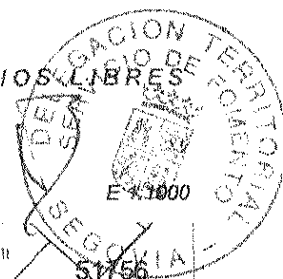
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



INVENTARIO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES

**LOCALIZACIÓN:**

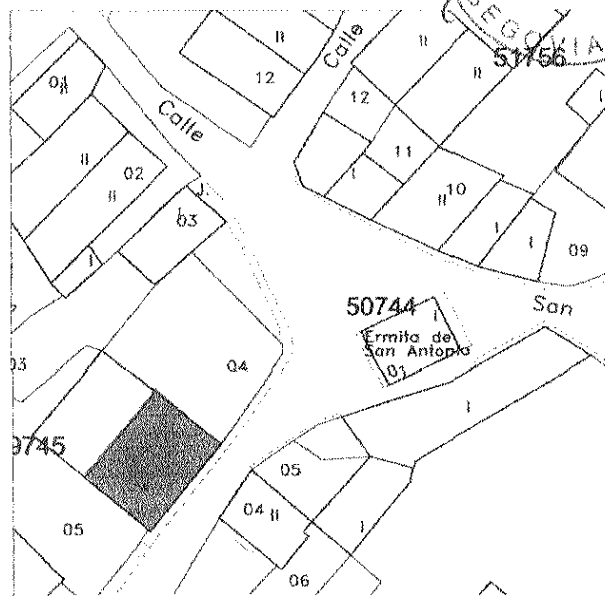
POSTAL	Calle Mayor
CATASTRAL	49745 / 05

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 732.07 m2	CONSTRUIDA: 169.49 m2

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería vista de piedra	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe modificada por cuatro ventanas tipo mansarda en lateral.	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	rehabilitado	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

**LOCALIZACIÓN:**

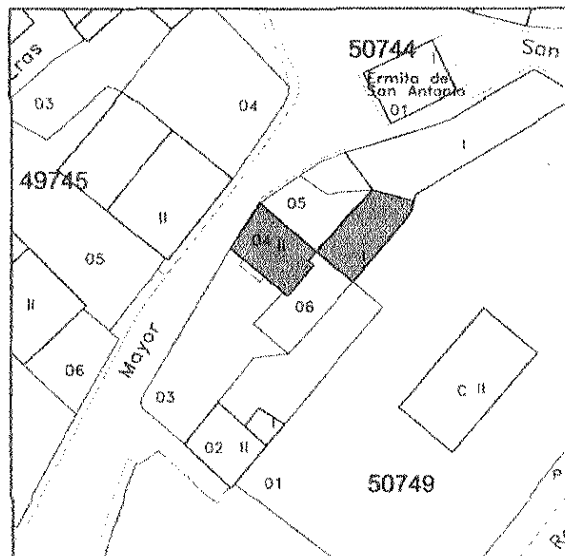
POSTAL	Calle Mayor
CATASTRAL	50749 / 04 / 05

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL: (m2)		OTRA (m2)	
PARCELA	CONSTRUIDA	PARCELA	CONSTRUIDA
04		84.34	84.34
05		168.8	87.56

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mamposteria	ALEROS: minimo - de teja árabe
	CARPINTERIAS: madera	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
MEDIANERA		
CUBIERTAS	cubierta tipo segoviana - teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

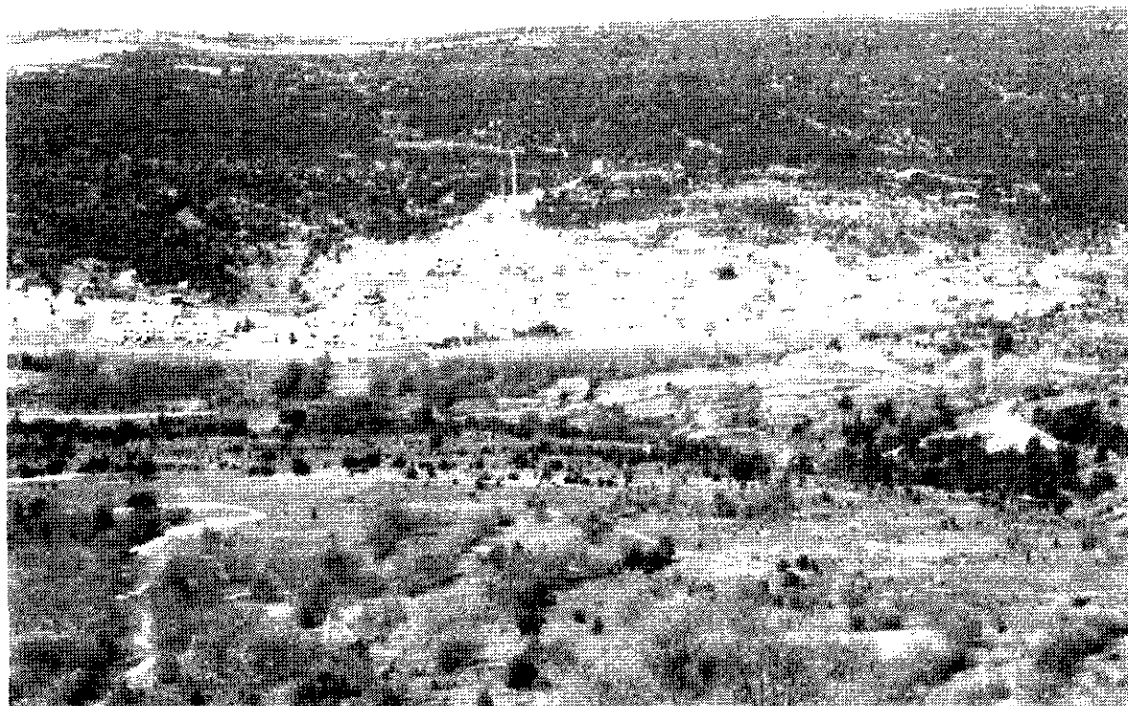
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



AYUNTAMIENTO DE CASLA (SEGOVIA)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,
Diputación provincial de Segovia.

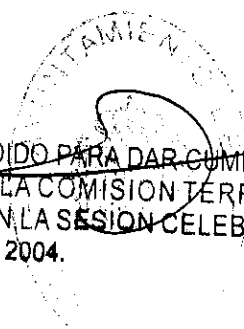


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Aprobación Definitiva

Ana Bonet Miró + Luca Brunelli Arquitectos
Agosto 2004

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



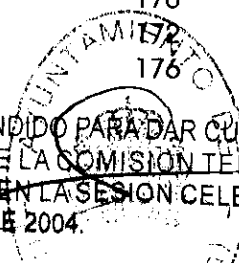


ÍNDICE

0. Presentación	1
1. Determinaciones generales	2
1.1 Objeto, Naturaleza y características	2
1.2 Ámbito de aplicación	2
1.3 Vigencia	2
1.4 Efectos	2
1.5 Revisión, Modificación y suspensión	3
1.6 Afecciones; Normativa complementaria	4
1.7 Contenido documental	6
1.8 Normas de Interpretación	6
2. Régimen general del suelo	8
2.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	8
2.2 Reglas básicas para el ejercicio del derecho a edificar	10
2.3 Edificación en suelo urbanizable	12
2.4 Deberes de urbanización	12
2.5 Otras obligaciones de los propietarios	14
2.6 Construcciones e instalaciones de carácter provisional	15
2.7 Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes	15
3. Desarrollo de las normas urbanísticas	18
3.1 Condiciones generales	18
3.2 Requisitos previos	18
3.3 Tipos de actuación	19
3.4 Instrumentos de desarrollo. Planes y proyectos	19
3.5 Licencias y autorizaciones	29
3.6 Otros instrumentos de intervención administrativa	37
4. Normas generales reguladoras de los usos	40
4.1 Regulación de usos	40
4.2 Tipos de usos	40
4.3 Clases de usos	41
4.4 Uso residencial	42
4.5 Uso terciario: comercial oficinas, hostelería y hospedaje	45
4.6 Uso de aparcamiento	49
4.7 Uso dotacional: equipamientos	53
4.8 Servicios urbanos e infraestructuras	55
4.9 Uso industrial	56
4.10 Uso actividades extractivas	60
4.11 Uso de espacios libres y zonas verdes	60
4.12 Uso ganadero	61
4.13 Actividades especiales	67
5. Normas generales de edificación	68
5.1 Objeto y contenido	68
5.2 Condiciones de parcela	69
5.3 Condiciones de posición de la edificación	73



5.4	Condiciones de ocupación de parcela	76
5.5	Condiciones de aprovechamiento	77
5.6	Condiciones de volumen	78
5.7	Condiciones estéticas generales	86
5.8	Condiciones de higiene	91
5.9	Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación	95
6.	Normas generales de urbanización	108
6.1	Objeto y ámbito de aplicación	108
6.2	Urbanización de la red viaria y el espacio público	108
6.3	Red de abastecimiento de agua potable	117
6.4	Red de alcantarillado	119
6.5	Red de energía eléctrica	123
6.6	Red de alumbrado público	124
6.7	Red de riego e hidrantes	130
7.	Normas generales de protección	132
7.1	Alcance y contenido	132
7.2	Protección medioambiental	133
7.3	Protección del espacio urbano	144
7.4	Protección del patrimonio cultural e histórico artístico	148
8.	Régimen de los sistemas	151
8.1	Definición y regulación general	151
8.2	Obtención de sistemas generales	152
8.3	Obtención de sistemas locales	153
8.4	Ejecución de los sistemas	153
8.5	Sistema de la red viaria	154
8.6	Sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos	158
8.7	Sistema de equipamiento	159
8.8	Sistema de infraestructuras	160
9.	Régimen del suelo urbano	162
9.1	Ámbito de aplicación	162
9.2	Régimen del suelo urbano	162
9.3	Requisitos previos	164
9.4	Desarrollo	164
9.5	Zonas de ordenanzas	165
9.6	Determinación de alineaciones	165
9.7	Determinación de rasantes	166
10.	Régimen del suelo urbanizable	167
10.1	Determinaciones generales y delimitación	167
10.2	Régimen general	167
10.3	Derechos de los propietarios de suelo urbanizable	167
10.4	Deberes y limitaciones de los propietarios de s. urb. delimitado	168
10.5	Deberes y limitaciones de los propietarios de s. urb. no delimitado	168
11.	Régimen del suelo rústico	170
11.1	Ámbito de aplicación y regulación general	170
11.2	Régimen general del suelo rústico	172
11.3	Usos permitidos en suelo rústico	176





11.4	Parcelaciones en suelo rústico	192
11.5	Condiciones de aprovechamiento y edificación	195
11.6	Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento	199
11.7	Estudios de impacto ambiental y microlocalización	200
11.8	Concepto de núcleo de población y definición de riesgo de su formación	201
11.9	Condiciones específicas para el suelo rústico de asentamiento tradicional (SRAT)	202
11.10	Condiciones específicas para el suelo rústico de protección	203
12.	Zonas de ordenanzas	209
12.1	Generalidades	209
12.2	Definición	209
12.3	Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en las zonas de ordenanzas	209
	<i>Normas particulares de zona: OR-A</i>	210
	<i>Normas particulares de zona: OR-B</i>	215
	<i>Normas particulares de zona: OR-D</i>	217
	<i>Normas particulares de zona: OR-E</i>	218
13.	Sectores y condiciones de diseño para nuevos desarrollos urbanísticos	219
13.1	Generalidades	219
13.2	Delimitación de sectores	220

ANEXO 1. Fichas de catálogo.

ANEXO 2. Fichas de ámbito: sectores 1 y 2 suelo urbano no consolidado

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el TEXTO REFUNDIDO de las Normas Urbanísticas Municipales de Casla, provincia de Segovia, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento, dirigiendo y coordinando la misma la Oficina Técnica de Asistencia y Asesoramiento a Municipios de la Diputación Provincial de Segovia, de acuerdo con el artículo 14 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato.

El documento recoge la documentación completa de las Normas Urbanísticas tanto en contenido normativo como gráfico (planos de ordenación) conforme a lo indicado en el artículo 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato y de acuerdo con los contenidos indicados en el artículo 44 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León. Para su redacción se ha beneficiado de las sugerencias, comentarios y correcciones de errores recogidas en la fase de información pública de la documentación entregada en la fase de aprobación inicial y particularmente de las indicaciones surgidas en diversas sesiones públicas que tuvieron lugar en el Ayuntamiento de Casla entre abril y julio de 2002 cuyo resumen escrito se adjunta como anexo a las presentes Normas, y de las alegaciones escritas a las cuales se ha dado respuesta individualizada y por escrito. Una descripción de las problemáticas levantadas por dichas alegaciones y organizadas por grupos temáticos se describe en el informe anexo a las presentes Normas.

Al haberse retrocedido el expediente a la fase de aprobación inicial por parte de la C.T. de Urbanismo en 2003 en relación al cambio de clasificación de suelo en la zona llamada "los Busques", además de pasar a información pública en dos ocasiones los cambios y ajustes producidos en esta zona, se ha aprovechado junto con la nueva corporación municipal para revisar el documento además de recoger las indicaciones planteadas por la propia comisión de urbanismo y por los distintos informes de organismos de la administración pública.

El trabajo ha sido realizado por el equipo formado por los arquitectos Ana Bonet Miró y Luca Brunelli.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



1 DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

1.1.1 Objeto y fundamento

El objeto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 Carácter

Estas Normas Urbanísticas de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal
- B. Son inmediatamente ejecutivas
- C. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la Memoria Justificativa
- D. En el ámbito del Suelo Rústico tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Casla, provincia de Segovia.

1.3 VIGENCIA

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el de Castilla y León. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4 EFECTOS

Estas Normas Urbanísticas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

1.4.1 Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

1.4.2 Obligatoriedad

Las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollen, obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004:



1.4.3 Ejecutoriedad

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Urbanísticas al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de equipamientos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en el artículo 33 de la Ley del Suelo y concordantes.

1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.5.1 Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual

Procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Urbanísticas o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2 Revisión a causa de planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas o a la modificación puntual de las mismas.

1.5.3 Supuestos generales de revisión

Procederá la revisión de estas Normas Urbanísticas siempre que hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas
- C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas
- D. Variaciones en la clasificación del suelo por no responder al interés general municipal o comarcal
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público
- F. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes

1.5.4 Iniciación de la revisión

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Urbanísticas en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Vª, art. 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.5 Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Urbanísticas, deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.6 Suspensión del planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Urbanísticas o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el la sección 7ª del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.6 AFECIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.6.1 Normativa básica

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de noviembre y 13/2003 de 23 de diciembre de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C. y L. 70, de 15 de abril de 1999)
- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE 89, 14 de abril de 1998)
- Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/78, de 23 de junio; BOE 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre)
- Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 3288/78, de 25 de agosto; BOE 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979)
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD. 2187/78, de 23 de junio; BOE 223, de 18 de septiembre)

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales

1.6.2 Normativa sectorial

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, et., que disponen de regulación propia.

1. ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE

- A. Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León; y el Reglamento para su aplicación (Decreto de 14 de julio de 1994)
- B. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos
- C. Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico
- D. Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas
- E. Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD. 849/1986)
- F. Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

2. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES

- A. Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres
- B. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- C. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias.
- D. Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León
- E. Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados

3. PATRIMONIO

- A. Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- B. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- C. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial Urbano
- D. Decreto 571/1963, de 14 de Marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

4. CARRETERAS Y TRANSPORTES

- A. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado
- B. Reglamento General de Carreteras del Estado (RD. 1812/1994, de 2 de septiembre)
- C. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León
- D. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su aplicación (RD. 1211/1990, de 28 de septiembre)



5. INFRAESTRUCTURA

- A. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968)
- B. Decreto sobre protecciones aeronáuticas (24.2.1972)
- C. Ley sobre Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional (12.3.1975) y Reglamento (10.2.1978)

6. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

- A. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León
- B. Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad

7. OTRAS

- A. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas
- B. RD. 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria
- C. RD. Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación
- D. RD. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción
- E. RD 63/1985, de 27 de Junio, sobre prevención y extinción de incendios forestales.
- F. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

Las presentes Normas Urbanísticas constan de los siguientes documentos:

- 1. Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información
- 2. Memoria vinculante, con arreglo a lo previsto por el artículo 51 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León
- 3. Planos de Ordenación
- 4. Normas Urbanísticas
- 5. Catálogo de Protección

1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas Urbanísticas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

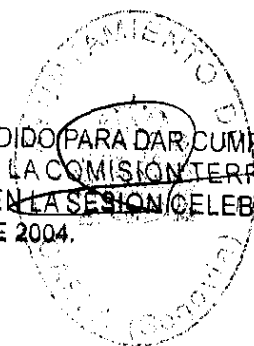
TEXTO REFUNDIDO PARA EL CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, se interpretarán con los criterios siguientes:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (más detallados). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales o a quien en efecto sea habilitado por el Ayuntamiento para este fin. La determinación "en situ" de las alineaciones dibujadas en los Planos de Ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Conforme al Título II de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente para cada suelo el término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

2.1.1 Clasificación del suelo

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento de aprobación provisional. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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

La delimitación de las distintas clases de suelo establecida por estas Normas Urbanísticas se ajusta a los criterios de los artículos 8,9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11,13 y 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

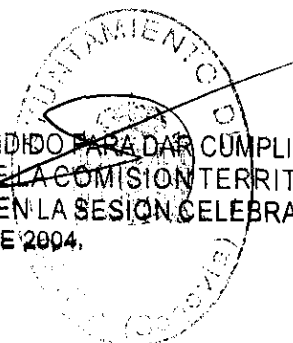
I. Suelo urbano

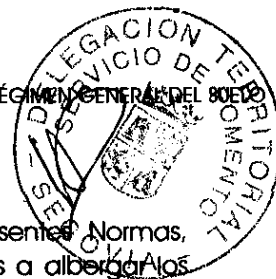
Comprende las zonas del término ocupadas por el desarrollo urbano actual y por aquellas otras que, por ejecución de las presentes Normas y de las actuaciones aisladas en ellas previstas, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en correspondencia con el artículo 14 de la Ley 6/1998, las presentes Normas contienen ambas categorías previstas dentro de esta clase de suelo y en concreto la de Suelo Urbano Consolidado: solares y demás terrenos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento así como terrenos susceptibles de estar en esta condición mediante actuaciones aisladas; y la de Suelo Urbano No Consolidado: constituido por los terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación precisan de actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados.

II. Suelo urbanizable

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.





Comprende las zonas del término que, por ejecución de las presentes Normas, adquieren calificación de urbanizable y como tales serán destinadas a albergar los futuros desarrollos urbanísticos del núcleo urbano. En general se puede afirmar que se han delimitado como urbanizables todos aquellos suelos que no respondían a los requisitos necesarios para ser considerados como urbanos y tampoco se han considerado como rústicos, es decir ajenos a cualquier proceso de urbanización futuro.

Con el objetivo de dejar mayor libertad y flexibilidad en la fase de desarrollo de éstos terrenos se ha optado por clasificar todo el suelo urbanizable dentro de una sola de las dos categorías previstas por los artículos 13 y 14 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y en correspondencia con el artículo 18 de la Ley 6/1998. Por estas razones las presentes Normas contienen dentro de esta clase solamente una de las dos categorías de suelo previstas por la Ley, la de Suelo Urbanizable No Delimitado: terrenos cuya transformación en suelo urbano no queda necesariamente prevista en las presentes Normas y que será objeto de futuro desarrollo mediante Planes Parciales.

III. Suelo rústico

Es el suelo que las Normas pretenden mantener ajeno a cualquier desarrollo urbano, conforme a los criterios del artículo 15 de la Ley 6/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título 11 de estas Normas.

2.1.2 Calificación del suelo

La calificación del suelo es una subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos que atiende a los distintos usos que las Normas Urbanísticas asignan a cada parte de ello. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio:

I. Sistemas generales y locales

Los sistemas son el conjunto de aquellos elementos de la ordenación del territorio (carreteras y comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) que, generalmente, hay que localizar en suelo público. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, mientras que su régimen específico se detalla en el Título 8 de esta normativa.

II. Áreas con distintos usos e intensidades

Las Normas Urbanísticas establecen los usos, su grado de compatibilidad y su intensidad en cada área o pieza del territorio municipal y de manera diferenciada para cada clase de suelo:

- a) En Suelo Urbano, las Normas establecen una regulación diferenciada por ordenanzas de zona, estableciendo usos,

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico en función de cada zona. Dichas condiciones pormenorizadas al nivel exigido en la fase de aprobación provisional se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la presente normativa

- b) En el Suelo Urbanizable no Delimitado, las normas establecen unos parámetros de densidad máxima así como las condiciones mínimas necesarias para el desarrollo y tramitación del planeamiento de desarrollo.
- c) En Suelo Rústico se establecen los usos admitidos en correspondencia de cada categoría de suelo y de la legislación aplicable. Dicha regulación queda reflejada a nivel de aprobación provisional en el Título 11 de esta normativa.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

2.2.1 Requisitos de la condición de solar

En Suelo Urbano solo se podrá edificar cuando los terrenos tengan la condición de solar o cuando la adquieran a condición de ejecutarse simultáneamente la edificación y la urbanización en los términos detallados en el punto 2.2.4 de esta normativa.

Se entiende que una parcela tiene condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Coinciden sus linderos a la calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse a estos límites mediante las oportunas cesiones de suelo.
- b) Disponer de acceso rodado conforme a las prescripciones técnicas señaladas en el Título 6 de las presentes Normas
- c) Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el Título 6 de las presentes Normas
- d) Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red municipal de saneamiento, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el Título 6 de las presentes Normas
- e) Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el Título 6 de las presentes Normas

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



2.2.2 Edificación en Suelo Urbano Consolidado

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo y que disponga además de la condición de solar conforme a los requisitos enunciados anteriormente (2.2.1), podrá concederse directamente licencia de edificación.

2.2.3 Edificación en Suelo Urbano Consolidado

Se podrá conceder licencia sobre parcelas calificadas como suelo urbano no consolidado solo si está condicionada a la previa ejecución por parte de los propietarios de las actuaciones urbanísticas necesarias para que alcancen la condición de solar y en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes sistemas generales, y en su caso ejecutar las obras correspondientes
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados
- c) Proceder a la equidistribución, o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística

2.2.4 Urbanización y edificación simultánea

Se podrá conceder licencia de edificación en una parcela que no tenga condición de solar en Suelo Urbano, cuando además de adecuarse las edificaciones a las condiciones específicas de Ordenación se cumplan TODOS los requisitos siguientes:

- a) Que se cumplan los requisitos respectivamente de los apartados anteriores 2.2.2 o 2.2.3
- b) Que en la solicitud de licencia el propietario interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en su caso.

El particular tiene que asumir además que el compromiso de urbanizar alcanza todas las obras que afectan al frente de fachada o fachadas del terreno a edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



servicios públicos necesarios para que la parcela alcance la condición de solar (incluyendo todos los enlaces con las redes generales y municipales en funcionamiento y conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el título 6 de las presentes Normas)

- c) Que la totalidad de las parcelas objeto de licencia contarán con todos los servicios necesarios para tener condición de solar
- d) Que se preste fianza en cualquiera de las condiciones admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias así como para su conexión a las redes generales y municipales.

La fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias, pudiéndose descontar la parte proporcional de la obra eventualmente ya ejecutada en el momento de presentar solicitud de licencia.

- e) Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario o promotor, se comprometa expresamente en no utilizar la construcción hasta no estén terminadas las obras de urbanización, estableciendo esta misma condición en eventuales cesiones de derecho de propiedad o de uso que afecten la totalidad o parte de la construcción.
- f) El incumplimiento de lo señalado anteriormente, en cualquiera de las fases de solicitud y obra, conlleva la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. Asimismo comportará la pérdida de la fianza indicada en el punto d anterior.

2.3 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

La totalidad de los terrenos incluidos en áreas delimitadas como Suelo Urbanizable no pueden ser objeto de actuaciones aisladas, debiendo su desarrollo urbanístico depender del planeamiento de desarrollo que, acorde a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, sea necesario.

2.4 DEBERES DE URBANIZACIÓN

2.4.1 Contenido del deber de urbanización

El deber de urbanización contemplado en los artículos 18 (Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado) y 20 (Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, implica el deber de sufragar los gastos de urbanización conforme al artículo 68.1 de la misma Ley.

En virtud de los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 3288/1978, de 25 de agosto), el deber de urbanizar supone que los propietarios de los terrenos

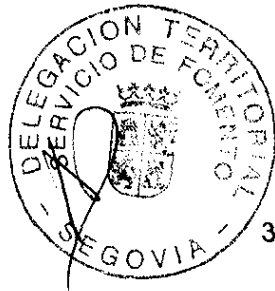
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



afectados por una actuación urbanística (sistemática o asistemática) estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- I. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto fueran necesarios para llevar a efecto la actuación.
- II. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión
- III. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el presente apartado, salvo que el Ayuntamiento acuerde eximir a los propietarios del coste de parte o alguna de ellas.
 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
 2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atajares para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la actuación
 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 fuese necesario)
 4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público
 5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la actuación
 6. Los particulares afectados por obras de urbanización en una actuación, 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.
- IV. Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Obras o de Urbanización
- V. Costes de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Urbanísticas o en el Plan que las desarrolle.
 1. Cuando así establezca en las Normas Urbanísticas o en el Plan que desarrolle las mismas, 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.
 2. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente

3. 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 integrado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación

- VI. 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.

2.4.2 Incumplimiento

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en estas Normas Urbanísticas podrá dar lugar a:

1. La extinción del derecho a urbanizar
2. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio
3. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.5 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, es necesario señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

1. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística
2. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados
3. Cuando así se determine en las Normas Urbanísticas o en el Plan que las desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:
 - a. Cuando así se establezca en las Normas Urbanísticas o en el Plan que las desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



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.

- b. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

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.

2.6 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 17 de la Ley 6/1998, que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.7 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.7.1 Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las normas

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles a garantizar:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



La seguridad de personas y bienes

La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio

La integridad del dominio público

- En el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras

2.7.2 Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de elementos protegidos

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.7.3 Edificaciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación

Conforme al Art. 44.2-a de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, los Títulos 10, 11 y 12 de las presentes Normas incluyen el listado de usos, construcciones e instalaciones que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, en estos supuestos no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del existente, ni instalar en edificios residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de personas y bienes
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



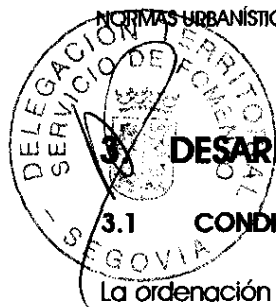
- La corrección en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio
- La Integridad del dominio público

2.7.4 Usos disconformes con el planeamiento urbanístico

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentren expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

3.1 CONDICIONES GENERALES

La ordenación proyectada por las Normas Urbanísticas se desarrollará, en su caso, por los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo con lo previsto en los artículos 45, 46, y 47 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Serán referentes obligado para los instrumentos de ordenación que desarrollen las Normas las disposiciones establecidas para todas las clases de suelo, así como la extrapolación, en su caso, de las calificaciones y las condiciones particulares de su regulación que definen estas Normas para el suelo urbano. El carácter de referente obligado será independiente de la clasificación del suelo y se sujetará necesariamente a los valores límites, máximos o mínimos, fijados para los parámetros reguladores del aprovechamiento urbanístico, tanto para los que directamente regulan éste como para los que lo determinan de modo indirecto.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Urbanísticas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2 REQUISITOS PREVIOS

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que define la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. En Suelo Urbano podrán darse tres supuestos:
 - i. Bastará con la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones
 - ii. En el caso de que las Normas Urbanísticas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este
 - iii. No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación
2. En Suelo Urbano No Consolidado (Sectores 1 y 2) se podrá proceder a su desarrollo urbanístico siempre y cuando se haya aprobado el Estudio de Detalle y los proyectos de urbanización específicos conforme a la Ley 5/1999

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



de Urbanismo de Castilla y León y al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y que permitan su reordenación teniendo en cuenta los parámetros y demás indicaciones señaladas en las fichas específicas en anexo a estas Normas.

3. En suelo Urbanizable No Delimitado se podrá proceder a su desarrollo urbanístico siempre y cuando se hayan aprobado definitivamente por la Administración competente los Planes Parciales conforme a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
4. La ejecución de los sistemas generales en suelo urbano se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN

La ejecución del planeamiento en suelo urbano se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, algunos de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano pudiendo distinguir entre: i) actuaciones aisladas, ii) Licencia directa. En suelo urbanizable se requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo oportunos.

3.4 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS

3.4.1 Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Urbanísticas, así como los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.4.2 Tipos

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Urbanísticas, son los siguientes:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras Ordinarias

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



OBJETO Y CONTENIDO.

El Plan Parcial es el instrumento para la concreción de la ordenación urbanística que permite el desarrollo del suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Ha de contener al menos las determinaciones previstas por la sección 2ª cap. IV, título II, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y por el artículo 46 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León; igualmente deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Uso y Edificación correspondientes a los capítulos 4, 5 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

Debido al escaso tamaño de la población, a su situación respecto a una amplia zona de protección forestal y con el objetivo de permitir un desarrollo homogéneo del municipio, los planes parciales deberán además asumir las determinaciones establecidas por las ordenanzas particulares de la zona de suelo urbano o bien podrán establecer condiciones más restrictiva en términos de aprovechamiento sin perjuicio de las indicaciones y criterios bioclimáticos señalados tanto en la ordenanza de suelo urbano como en las condiciones de diseño urbano señaladas en el capítulo 13.

II. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN.

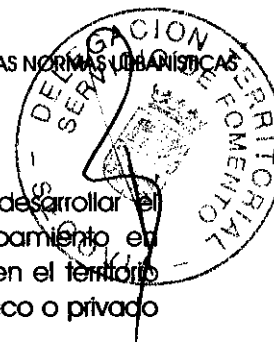
Conforme al Art. 46.1-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, los planes parciales deberán delimitar el sector o ámbito que van a desarrollar atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes, pudiendo ser discontinuos solamente a efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Para el desarrollo de un Plan Parcial, además de los criterios de delimitación de sector y de las condiciones bioclimáticas del diseño urbano indicados en el capítulo 13, habrá que tener en cuenta las determinaciones generales señaladas a continuación y a las condiciones de régimen indicadas en el capítulo 10 de las presentes Normas.

Las determinaciones de un Plan Parcial, de acuerdo con el Art. 46.4 de la Ley 5/1999, y conforme a la sección 2ª del cap. IV, título II, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se expondrán en los documentos siguientes:

1. DOCUMENTOS ESCRITOS, que como mínimo serán:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



a) Memoria justificativa donde se expresa la conveniencia de desarrollar el sector, los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento en función de las necesidades de población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado distintas fincas.

Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes así como la estructura de propiedad de predios y construcciones.

Se indicarán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente y en particular se tendrán en cuenta las indicaciones de carácter bioclimático señaladas en el capítulo 13.

b) Ordenanzas, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas por las Normas Generales de Edificación y Uso de estas Normas Urbanísticas y por la ordenanza particular de aplicación en Suelo Urbano (OR-A).

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas para espacios públicos y privados y las condiciones bioclimáticas y de ahorro energético específicas.

c) Plan de Etapas, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector desarrollado y estableciendo plazos para la ejecución de las obras de urbanización, los servicios, dotaciones y edificación en general.

d) Estudio Económico y Financiero, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del Plan Parcial con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

Estos documentos deberán presentarse en soporte informático.

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala, 1:1000 y 1:500 sobre bases cartográficas actualizadas.

a) Planos de Información Urbanística, que aporten datos característicos del sector y en su caso, de cada una de las unidades de ejecución definidas, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente así como las características del medio físico del sector.

b) Planos de Ordenación, referidos a los extremos señalados en el art. 142 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y a las determinaciones señaladas en el Art. 44 de la Ley 5/1999, explicitando morfologías propuestas, características de las redes

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales existentes, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y en todo caso vinculante para las parcelas de obligada cesión al municipio, así como aquéllas en las que se localiza la cesión del diez por ciento de aprovechamiento tipo.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector así como, de forma indicativa, las líneas de edificación para los varios usos.

Se graficará la estructura de espacios libres públicos y privados, así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

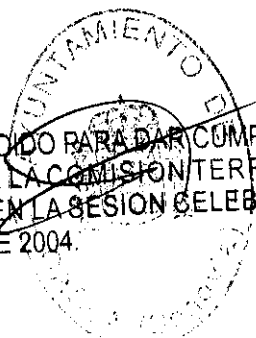
3. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propuesta. A estos efectos el Ayuntamiento podrá justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

4. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante la Administración de la Comunidad Autónoma para su aprobación definitiva, siendo obligatorio someterlos previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a lo indicado en el Art. 55.3.a de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y Art. 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 del 29 de enero).

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





3.4.4 PLANES ESPECIALES

I. OBJETO

Conforme a los artículos 47 y 48 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, en **desarrollo** de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y como complemento a las mismas podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales
- Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos
- Reforma Interior en Suelo Urbano
- Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares
- Saneamiento de núcleos de población
- Mejora de los medios rural, urbano y natural
- Cualquiera otras finalidades análogas

II. CONTENIDO

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Urbanísticas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones de las Normas. El contenido mínimo será el que se define en la sección 3ª del cap. IV, título II, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A) Todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

1. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación
2. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial
3. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente
4. Determinaciones de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA



5. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados)
6. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Urbanísticas
7. Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. En el caso de que la complejidad de la actuación lo exija se podrá justificar la redacción de un proyecto de urbanización para la definición de estos espacios.
8. Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos
9. Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes

B) Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo Rústico los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

- 1) Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Urbanísticas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística
- 2) Descripción de las características del sistema general
- 3) Ajuste a las determinaciones de las Normas Urbanísticas
- 4) Definición de áreas sujetas a transformación por ser:
 - a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento
 - b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general
- 5) Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general
- 6) Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso
- 7) Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural
- 8) Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes
- 9) Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona
- 10) Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso)
- 11) Programación de obras

TEXTU REFUNDUO PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- 12) Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones
- 13) El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto específico de obras

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50, 51, 52, 54 y 55 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.4.5 ESTUDIOS DE DETALLE

I. OBJETO

Conforma al artículo 45.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de detalle podrán en Suelo Urbano consolidado modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general

II. CONTENIDO

- A. Los estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 66.1º, 66.2º (hasta "estudio de detalle"), 66.3º del Reglamento de Planeamiento, y las determinaciones señaladas en la sección 1ª del cap. IV, título II, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) y además las siguientes:
 1. Ámbito de actuación
 2. Determinaciones de las Normas Urbanísticas o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación
 3. Calificación pormenorizada del suelo
 4. Ordenanzas de usos y edificaciones aplicables
 5. Definición de alineaciones y rasantes
 6. Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte
- B. Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de modificar o adaptar la ordenación detallada definida en las presentes Normas Urbanísticas, o establecerla allí donde no se hubiera prefiado, esta figura habrá de definir:
 1. Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes)

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



2. Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas
 3. Igualmente habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotaciones públicas
 4. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes
- A. En el caso de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación se incluirá:
1. La distribución general de espacios libres y edificables (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio
 2. La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas
 3. Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes
 4. La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido el efecto en el Artículo 55.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, al . 140.1º del Reglamento de Planeamiento, y a la sección 2ª del cap. V, título II, del Decreto 22/2004, del 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento de Castilla y León.

3.4.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

I. OBJETO

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano.

II. CONTENIDO

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 69.1º y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- a) Ámbito de actuación
- b) Determinaciones de las Normas Urbanísticas correspondientes para el ámbito del proyecto
- c) Calificación pormenorizada del suelo
- d) Definición de alineaciones y rasantes
- e) características específicas establecidas por las Normas Urbanización
- f) Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas
- g) Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.) acabados, texturas y coloraciones
- h) Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

III. GARANTÍAS

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.2.4)

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

El proyecto de urbanización habrá de tramitarse ante el Ayuntamiento, conforma al procedimiento establecido en el artículo 95.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, siendo suya la competencia de otorgar la preceptiva licencia municipal.

3.4.7 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

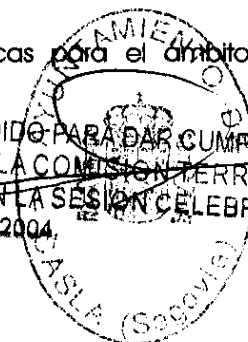
Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

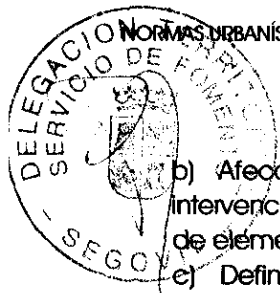
I. CONTENIDO

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5º R.P.) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de estas Normas), además de las siguientes:

- a) Determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito y clase de proyecto

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





- b) Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas
- c) Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.) acabados, texturas y coloraciones

II. CONTENIDO

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

III. CONTENIDO

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.4.5)

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



3.5 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

3.5.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 97 de la Ley 5/1999 de Castilla y León y en el cap. 1 del título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D. 22/2004), y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme al listado recogido en el presente artículo.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

- 1) Agregación de fincas
- 2) Segregación de fincas
- 3) Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

- 1) Ejecución completa de Proyectos de Urbanización
- 2) Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado
- 3) Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

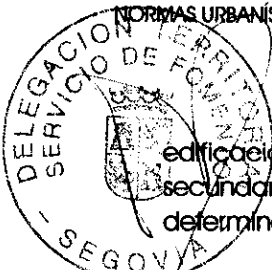
III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

- 1) Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase
- 2) Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes
- 3) Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4) Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes
- 5) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional referidas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976.
- 6) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo
- 7) La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente
- 8) La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

Entre las obras que tendrán consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal están las siguientes:

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- 1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión
- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores
- 3) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos
- 4) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores
- 5) Colocación de postes de todo tipo
- 6) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública

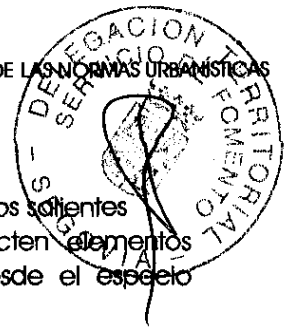
B) Obras auxiliares de la construcción

- 1) Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras
- 2) Construcción de puentes, andamios y similares
- 3) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor
- 4) Acotamiento de fachadas
- 5) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción
- 6) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio
- 7) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra

C) pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- 1) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética
- 2) pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales
- 3) Reparación de cubiertas y azoteas
- 4) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados
- 5) Colocación de puertas y persianas en aberturas
- 6) Colocación de rejas
- 7) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- 8) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes
- 9) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público y que no estén en edificios catalogados
- 10) Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes
- 11) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación e la dimensión de los huecos
- 12) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores
- 13) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta

D) Otras obras

- 1) Establecimiento de vallas o cercas definitivas
- 2) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro por debajo del mismo, en cualquier punto de la parcela
- 3) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia
- 4) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correo en la vía pública
- 5) Corta de arbolado y vegetación arbustiva en Suelo Urbano y Urbanizable
- 6) Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20m²)

V. LICENCIAS DE USO

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

- A) PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES
- B) CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES
- C) DESARROLLO DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS contempladas en el Art. 2 de la Ley 5/1993 de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León

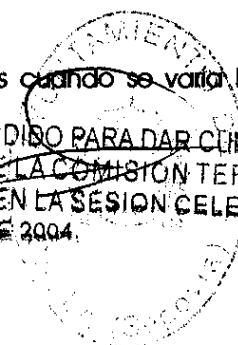
Las licencias relativas a las actividades clasificadas pueden ser de dos tipos:

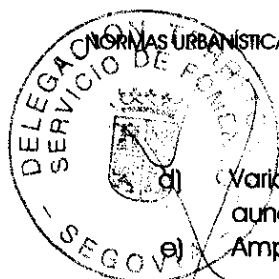
1) LICENCIA DE ACTIVIDAD

Su petición es necesaria para toda persona física o jurídica que pretenda llevar a cabo la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal. La Licencia de Actividad se debe solicitar previamente Ayuntamiento y estarán sujetos a ella todos los actos que supongan:

- a) Primeros establecimientos
- b) Traslado de local
- c) Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad desarrollada

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





- d) Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular
- e) Ampliaciones o reformas de locales

2) LICENCIA DE APERTURA. Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente

3) LICENCIAS PARA ACTIVIDADES SOMETIDAS A EVALUACIÓN PREVIA DE SU IMPACTO AMBIENTAL, conforme al Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

3.5.2 EXCEPCIONES

No están sujetos a licencias:

- 1) 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
- 2) Las obras públicas
- 3) Los actos amparados por orden de ejecución
- 4) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal

3.5.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 99 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en estas Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o del cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias en función de las actividades:

1. ACTIVIDADES NO CLASIFICADAS

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



II. ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Se entenderán por tales las contempladas en el Art. 2 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León. Se someterán al procedimiento detallado en el Art. 5 de la misma Ley.

III. ACTIVIDADES SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- 1) Las comprendidas en el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
- 2) Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al Art. 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- 3) Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

3.5.4 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS

En función de cada tipo de licencia, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización (Título 6 de éste documento), con el contenido preciso que exigen los artículos 53.2º, 53.3º, 53.4º, 53.5º, 53.6º, 67.5º, 69.1º y 70 del Reglamento de

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



Planteamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3º del Art. 70, (conforme al Decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables).

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en el punto 3.6.2. La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- A) Certificado acreditativo del señalamiento de línea
- B) Instancia de solicitud
- C) Proyecto firmado por técnico competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá ajustarse a las presentes Normas Urbanísticas.
- D) Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie etc.)
- E) Direcciones facultativas de los técnicos competentes
- F) Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
 - 1) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada
 - 2) Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el Art. 3.6.2
- G) En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el RD 1627/1997, de 24 de octubre

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR

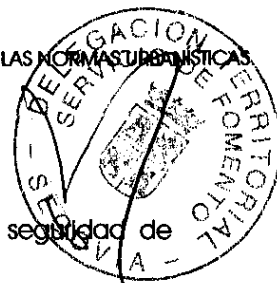
A) Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- 1) Plano de situación de la obra
- 2) Croquis acotado de los que se pretende realizar. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados en planta, alzado y sección de los que se quiere realizar, justificando en todo caso el cumplimiento de las presentes normas y especialmente en lo referente a condiciones de volumen, estéticas, etc.
- 3) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar
- 4) Presupuesto real de la obra
- 5) Firma del contratista que vaya a realizar la obra

B) En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

- 1) Que la obra o instalación prevista independientemente del tipo, cumpla y se adecue a lo establecido en las presentes Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



- 2) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes
- 3) Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud
 - b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

V. LICENCIAS DE USOS

Será de aplicación lo dispuesto en el reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación, en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en las demás Disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación.

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

A) PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES

- 1) Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra
- 2) El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base
- 3) La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad

B) CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES

- 1) Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.
- 2) ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico
- 3) Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio deberá ajustarse a:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- a) Si el edificio está protegido a lo establecido en su nivel de protección
- b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre
- c) Lo establecido en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación
- 4) En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable

C) ACTIVIDADES CLASIFICADAS

1) LICENCIA DE ACTIVIDAD.

La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

2) LICENCIA DE APERTURA.

La documentación exigida para la concesión de la licencia de apertura se determina en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

En la solicitud de licencia de apertura se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

3.5.5 AUTORIZACIONES CONCURRENTES

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

B. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo.

C. En todo el ámbito del Suelo Rústico la concesión de las licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa y las señaladas específicamente en el Título 11, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo.

D. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción.

E. La concesión de licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004:



3.5.6 CADUCIDAD Y PRÓRROGA

I. CADUCIDAD

- A. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante este plazo la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra con relación a su presupuesto de ejecución material.
- B. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia. Se entenderá que la obra se halla paralizada cuando durante dicho plazo la actividad constructiva sea inferior al 10% de la que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada.

II. PRÓRROGA

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.6 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

3.6.1 CÉDULA URBANÍSTICA

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto con el proyecto, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



3.2 ALINEACIÓN OFICIAL

1. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

- A. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto la señalación por parte del Ayuntamiento de las alineaciones oficiales de las parcelas.
- B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1/500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
- C. En caso de encontrar disconformidad entre la información aportada y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
- D. En ningún caso podrán comenzarse las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN

- A. Como norma general se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
- B. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral

3.6.3 REPLANTEO DE LÍNEAS

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente un técnico de las obras en el terreno para el que se señala la alineación.

3.6.4 ORDENES DE EJECUCIÓN

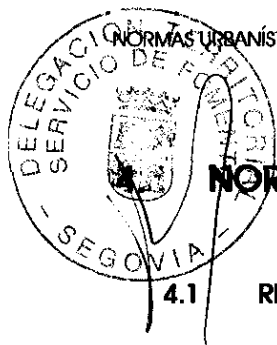
Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificaciones o instalaciones erigidas y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad e integración estética con el contexto urbano o rústico que sea.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón de interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

3.6.5 DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO

El procedimiento para la declaración de estado ruinoso será el previsto en los Art. 18, 19.2º, 19.3º, 20.1º, 20.3º, 20.4º, 25.1º (apartados b,c, d), 25.2º, 26.1º, 26.2º, 27, del Reglamento de Disciplina Urbanística (conforme al Decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables) y de la sección 3ª del cap.2 del Título IV del Reglamento de Planeamiento de Castilla y León (Decreto 22/2004 del 29 de enero).

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1

REGULACIÓN DE USOS

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del Capítulo 12 de esta Normativa.

En el Suelo Rústico, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo 11 de esta Normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las normas generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

4.2 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1 USO PRINCIPAL.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



En Suelo Rústico, los usos principales serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

4.2.2 USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

En Suelo Rústico, los usos complementarios serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

4.2.3 USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

4.3 CLASES DE USOS

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Urbanísticas distinguen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y hospedaje.
3. Uso aparcamiento.
4. Uso dotacional: Equipamientos.
5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de industria y almacenes.
7. Uso actividades extractivas.
8. Usos de espacios libres y zonas verdes.
9. Uso agropecuario.
10. Actividades especiales.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.4 USO RESIDENCIAL.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

- A. Categoría 1a, Vivienda unifamiliar: situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- A. Categoría 2a. Vivienda multifamiliar o colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- A. Categoría 3a. Residencia Comunitaria: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.)

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta (40) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinte y cuatro (24) m².

II. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que la totalidad de las piezas de la vivienda destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor y dormitorios) puedan disponer de ventanas al exterior de la edificación. La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m²

Se podrán considerar exteriores las piezas que tengan huecos a patios en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación, y que cumplan las condiciones establecidas para patios en la presente Normativa.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ²	> 150 m ²
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w.	8.000 w.

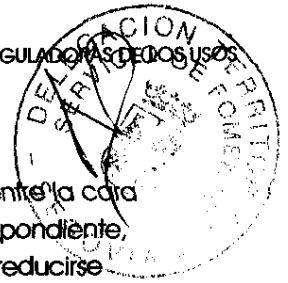
- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.
- D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

IV. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- A. Cocina: 5 m².
- B. Salón-comedor: 15m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios.
- C. Dormitorio: 6m². el individual y 10m². los dobles, de superficie útil, sin armarios.
- D. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3m².
- E. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m².
- F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- G. La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2.5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

V. OTRAS CONDICIONES.

- A. Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.
- B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
- C. En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m² de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.
- D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de dos (2) m² y altura libre no inferior a los dos (2) metros.
- E. Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

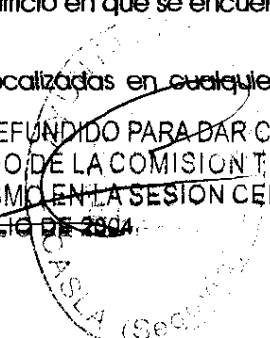
Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

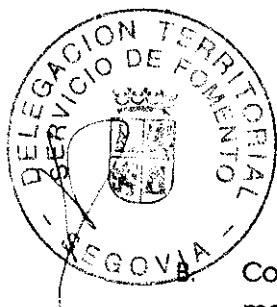
- A. Oficinas: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

- Categoría 1a: Oficinas localizadas en cualquier planta de

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JUNIO DE 2004.





una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

- Categoría 2a: Oficinas en edificio exclusivo.

Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1a, Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.
- Categoría 2a, Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- Categoría 3a, Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

- C. Hostelería: cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.
- D. Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. USO DE OFICINAS.

A. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



inodoro y un lavabo cada uno.

4. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

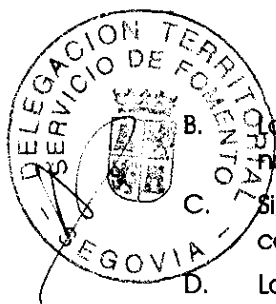
Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

- B. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
- C. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
- D. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
- E. 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.
- F. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- G. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.
- H. 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 cada cincuenta (50) metros cuadrados.

II. USO COMERCIAL

- A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
 - 2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - 3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- C. Si, en categoría 1a, comparte el edificio con el uso residencial. Deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.
- D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).
- E. La dotación mínima de aseos será:
1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
 2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.
Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- F. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.
- G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en plantas sótano y semisótano.
- I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
- J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
1. En locales comerciales de categoría 1a, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.
 2. En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.
 3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.
- K. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura, que podrán ser sustituidos por

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

- M. Se proveerán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
- 1 Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1a y 2a, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.
 - 2 Para los comercios en categoría 3a, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
- N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establecen las Normas Urbanísticas.

III. USO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1a del uso comercial.

IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELEROS)

Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2a, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.6 USO DE APARCAMIENTO

4.6.1 DEFINICIÓN.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES-

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios,

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de seis (6) metros libres de recorrido.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

III. ACCESOS.

- A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.
- B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.
- D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
- E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.
- F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

IV. VENTILACIÓN.

- A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2.50 m.), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos.
- B. Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.
- C. Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un (1) metro la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.
- D. Deberá instalarse detección de CO. en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los doscientos (200) m²., debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada doscientos (200) m² o fracción.
- E. Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.
- F. La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.
- G. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
- H. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

V. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

VI. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



En instalaciones de superficie superior a los dos mil (2.000) m². Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de dos mil (2.000) m². Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

VII.

DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 metros cuadrados por plaza.

VIII.

OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos (500) metros cuadrados para trapos y otra para arena.

IX.

GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- A. Superficie útil mínima: 14 m²
- B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 metros.
- D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,70 x 3,50 metros.
- E. Pendiente máxima de rampa: 18%.
- F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

TEXTU REFUNDIDU PARADAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1a. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- B. Categoría 2a. Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.
- C. Categoría 3a. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y de culto religioso.
- D. Categoría 4a. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- E. Categoría 5a. Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicios.

4.7.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como equipamientos públicos o privados.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc., serán las establecidas para estas claves.

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm. para todas las categorías excepto para la 3a, para la que será de trescientos cincuenta (350) cm. Con independencia de la categoría, para todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm.

II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Urbanísticas se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

IV. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Normas Urbanísticas el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

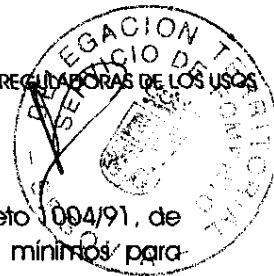
V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclátor del RD.2816/1982, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos, incluida la Ley 4/1998, de 24 de Junio reguladora del Juego y de las Apuestas de Castilla y León.

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3a para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

- A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- B. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- C. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

4.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.8.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.9 USO INDUSTRIAL.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
 - El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
 - La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
 - El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
 - Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.
- Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1a. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- B. Categoría 2a. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



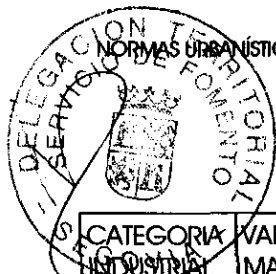
reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

- C. Categoría 3a. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- D. Categoría 4a. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y el Reglamento para su Aplicación, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- C. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR				SUELO RUSTICO
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL			POLIGONO INDUSTRIAL	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	—
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	—
	C	10	5	60	100	—
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	—
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	—
	C	10	5	90	350	
Categoría 3ª	A	—	«.-»	—	libre (*)	—
	B	—	—	—	ilimitada	—
	C	—	—	—	ilimitada	—
Categoría 4ª	A	—	—	—	—	libre (*)
	B	—	—	—	—	ilimitada
	C	—	—	—	—	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m2 construidos máximos.

B: Kw./m2. Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.

- D. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- E. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 - La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
 - Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



peligrosidad.

- F. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas, (Art. 7.2.3).
- H. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- I. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
 - 1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 - 2. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260)cm.
 - 3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.
- J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².
- L. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.
- M. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



4.10 USO ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

El uso de actividad extractiva de cualquier tipo queda prohibido en todo el término municipal de Casla.

4.11 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- 1a. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- 2a. Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- 3a. Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES

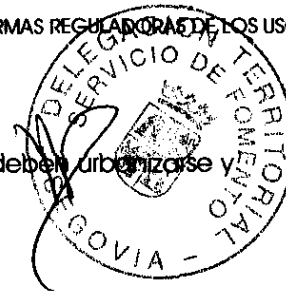
Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como espacios libres y zonas verdes.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de las Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.12 USO GANADERO.

4.12.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen tres categorías:

A. Categoría 1a: Explotación doméstica.

B. Categoría 2a: Pequeña explotación.

C. Categoría 3a. Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

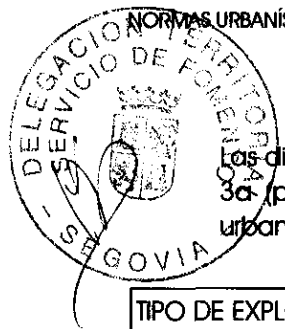
TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CAT. 1a	CAT. 2a	CAT. 3a
	No máximo de cabezas	No máximo de cabezas	No cabezas superior a
OVINO-CAPRINO	4	300	300
VACUNO			
* Vacas	2	20	20
• Mixtas (Vacas + terneros)	3	40	40
• Terneros	2	30	30
PORCINO			
• Cebo	3	Se prohíbe	Se prohíbe
• Ciclo cerrado	-		
* Producción lechones	-		
AVES			
• Puesta	30	200	200
• Carne	30	2.000	2.000
CONEJOS			
• Reproductoras	10	40	40
EQUIDOS	2	10	10
COLMENAS	-	50	50
PERROS: Hembras de cría	2	5	5
ANIMALES PELETERIA	-	50	50
OTRAS ESPECIES	2	20	20

4.12.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.12.2.1.

Distancias Mínimas de Instalaciones Ganaderas a núcleos urbanos.

TEXTO REELABORADO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2a y 3a (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2a Distancia en metros	CATEGORÍA 3a Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	300	500
VACUNO	300	500
EQUINOS	300	500
PORCINO	-	-
AVES	300	500
CONEJOS	300	500
A .PELETERÍA	300	500
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	300	500

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1a) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

4.12.2.2 DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

- I. Entre explotaciones industriales cunícolas, porcinas y avícolas de distinta especie: 100 m.
- II. Entre explotaciones de la misma especie:
 - A. De ganado cunícola: 300 m.
 - B. De ganado avícola: 500 m.
 - C. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 100 m.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



4.12.2.3 Condiciones Higiénico-Sanitarias

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

H. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES. Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

- A. Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.
- B. Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.
- C. Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.
- D. Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
- E. En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.,) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

- 1. En centros de concentración de lechones ("isowean").

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- a) Por plaza: 0.072 m³
- b) Por cada 100 plazas: 7 m³.
- 2. Por plaza de cebadero: 0.34 m³.
- 3. Por vaca y su cría: 3.4 m³
- 4. Por entero de cebo: 2.0 m³.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slots") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

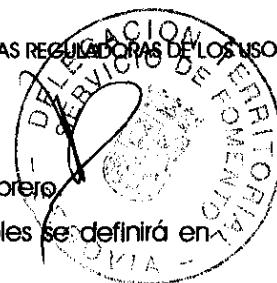
F. La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

G. Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:

1. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:
 - a) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.
 - b) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
 - c) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.
 - d) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.
 - e) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.
 - f) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.
2. Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

H. Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, tras puesta al

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Ordenamiento Jurídico español por el RD. 261/96, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

- I. Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
- J. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.
- K. Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

- 1. Vacuno: 1 m³/2 meses.
- 2. Équidos: 1 m³/2 meses.
- 3. Ovino y caprino: 0.34 m³/2 meses.
- 4. Aviar y cunícola: 0.02 m³/2 meses.

Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.

Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

- 1. Vacas: 1 vaca/m³
- 2. Terneros: 0.5 terneros/m³.
- 3. Pollos: 250 pollos/m³
- 4. Conejos: 250 conejos/m³.
- 5. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m³

TEXTÓ REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Todas las aberturas al exterior de las edificaciones, en explotaciones avícolas y cunícolas, se cubrirán con red de malla que impida el acceso de pájaros.

En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

II. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMESTICAS:

- A. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
- B. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
- C. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
- D. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

III. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

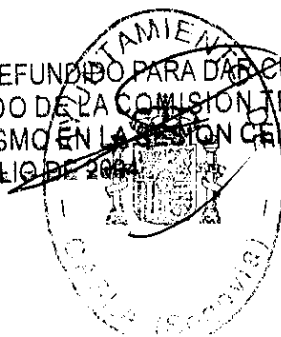
IV. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

V. COMPETENCIA AUTONÓMICA

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias, siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004





4.12.2.4 Normas de Tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y en el Reglamento para su Aplicación.

4.13 ACTIVIDADES ESPECIALES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

I. CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica. Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

II. VIVEROS E INVERNADEROS.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

III. MATADEROS.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el RD. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

IV. CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

4.13.1 NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.)

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza (Título 12)

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Urbanísticas para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

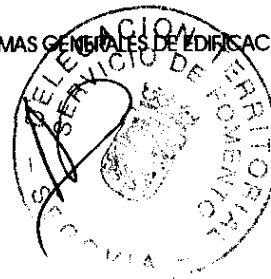
Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

- I. Condiciones de parcela.
- II. Condiciones de posición de la edificación.
- III. Condiciones de ocupación de parcela.
- IV. Condiciones de aprovechamiento.
- V. Condiciones de volumen.
- VI. Condiciones estéticas generales
- VII. Condiciones de higiene.
- VIII. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en las Normas Urbanísticas para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



5.2 CONDICIONES DE PARCELA.

5.2.1 PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado, física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Urbanísticas.

5.2.2 LINDEROS:

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.2.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.2.4 FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5.2.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

En zonas consolidadas del casco urbano y en parcelas existentes se entiende que el frente mínimo será el que permita lograr condiciones de habitabilidad suficientes mediante proyecto arquitectónico adecuado.

5.2.6 FRENTES MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las Juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.2.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en el plano no 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la traslación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

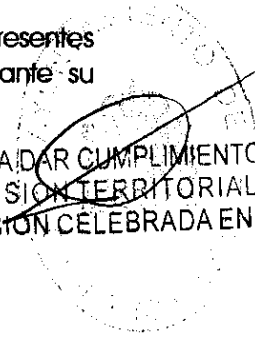
En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el artículo 3.6.2 de la presente normativa.

5.2.8 RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



señalamiento gráfico en el plano no 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En este plano se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

5.2.9 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

5.2.10 PARCELA MÍNIMA.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

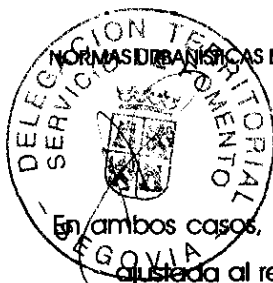
5.2.11 PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las Normas Urbanísticas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a
- V. parcelas inferiores a la mínima.
- VI. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.
 - B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DI/
23 DE JULIO DE 2004:



inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

VII. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.2.12 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

5.2.13 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



ejecución de las Normas Urbanísticas. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

5.2.14 FONDO DE PARCELA

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

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.15 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

5.2.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

5.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1 EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

5.3.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

5.3.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JUNIO DE 2004.



Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5.3.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.3.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LINEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.3.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.3.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

5.3.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

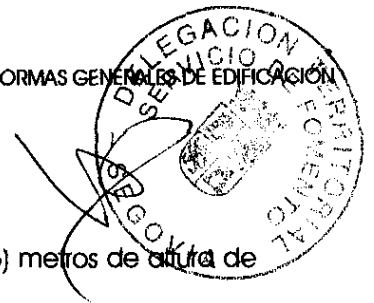
Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.11 AREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

5.3.12 TIPOS EDIFICATORIOS

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles son los siguientes:

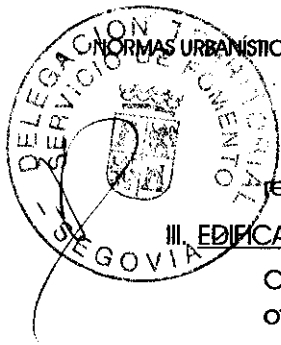
I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



respecto de la alineación oficial.

III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

5.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.4.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas Normas Urbanísticas para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.4.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

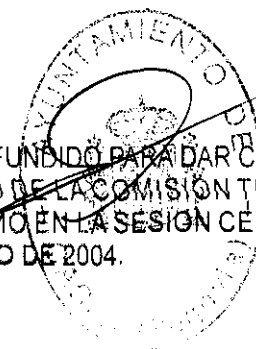
5.4.3 SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

5.4.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





5.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Urbanísticas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

- Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
- Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
- Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.5.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

5.5.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.5.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

- I. No computarán como superficie edificable:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- A. Los sótanos y semisótanos.
 - B. Las entreplantas.
 - C. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
 - D. Los soportales y pasajes.
 - E. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.6.10.
- II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
- A. Balcones y miradores: no computan.
 - B. Terrazas salientes: computarán al 50% de su superficie.
 - C. Terrazas entrantes: computarán al 100% del área entrante.
 - D. Cuerpos volados cerrados: computarán al 100% de su superficie.
 - E. Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.
- III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

TEXTU REFUNDDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



5.6.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas, los semisótanos y los aprovechamientos bajo cubierta cuando permitidos.

5.6.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

5.6.4 PLANO DE RASANTE

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5.6.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, y en parcelas con una pendiente superior al 10%, la medición de este parámetro se efectuará midiendo el punto medio de cada fachada respecto a la cota del terreno natural, admitiéndose rellenos de hasta 1 metro.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.
- C.

IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

- A. Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
- B. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h'), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 3.
- C. Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.6.10

5.6.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (más alta de la cubierta).

5.6.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de un (1) metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de un (1) m. sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo-caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios,

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros

5.6.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

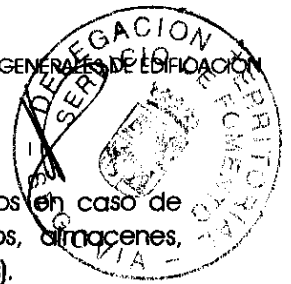
La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

- | | | |
|------|--|-----------------------|
| I. | Plantas tipo: | |
| | 1. | Mínimo 250 cm. |
| | 2. | Máximo: No se define. |
| II. | Plantas bajas: | |
| | 1. | Mínimo 300 cm. |
| | 2. | Máximo 400 cm. |
| III. | Planta semisótano: | |
| | 1. | Mínimo 220 cm. |
| | 2. | Máximo: No se define. |
| IV. | Planta sótano: | |
| | 1. | Mínimo 220 cm. |
| | 2. | Máximo: no se define. |
| V | Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de | |
| | doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la | |

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.6.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 40%.
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs. Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.
- El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (25) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica curva, preferentemente de coloración roja, admitiéndose así mismo la teja de hormigón. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
- Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

5.6.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



nunca desde la escalera o portales comunes.

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ Kcal/h.m}^2\text{°C}$ ($0,6 \text{ w./m}^2 \text{ °C}$).
- Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

5.6.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

I. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- A: Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética coréela.
- D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

5.6.12 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Con carácter general se prohíbe cualquier cuerpo cerrado volado especialmente:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





- No se permiten cuerpos volados cerrados en ninguna planta de piso.
- No se permiten miradores (cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior)

5.6.13 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Con carácter general en fachadas a viales sólo se admiten cuerpos volados abiertos a partir de la primera planta, con saliente máximo de 30 cm, y longitud inferior a 1/3 de la longitud total de la fachada a vial.

Se cumplirán además las siguientes condiciones:

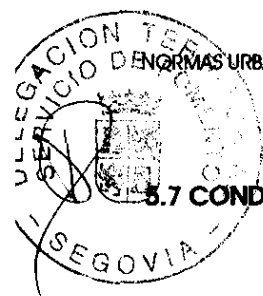
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar y de prefabricados de hormigón imitando a balaustas.

5.6.14 ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (25) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.7.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez excesiva en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

5.7.2 FACHADAS.

I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente de tonos ocre-grises.
- B. En intervenciones de rehabilitación sobre edificación existente se procurará evitar el empleo de enfoscados de cemento optando preferiblemente por revocos de cal. Los enfoscados de mortero de cemento se podrán emplear en obra nueva siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en colores ocre-grises.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- C. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- D. Barro, en forma de adobe o tapial.
- E. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (monocapas), aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y grises. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado, bronce y blanco.

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

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC, así como los petos macizos de fábrica de ladrillo o similar y de prefabricados de hormigón imitando a balaustas.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. MEDIANERAS VISTAS.

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

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el capítulo 10 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.7.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

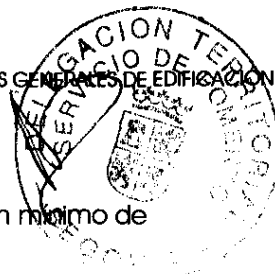
En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación, en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o idealización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada.

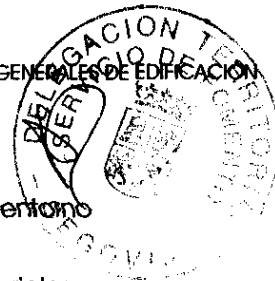
Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

5.7.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

- I. En suelo urbano deberá realizarse un cerramiento de parcela homogéneo de altura máxima de 1,80 mts. Se podrá realizar macizo, de mampostería vista o muro con revoco color acorde con el entorno, tonos ocre-tierras; o bien calado en toda su altura, sobre una base maciza de altura no superior a 30 cm, con rigidizadores verticales de cerrajería si fuesen necesarios, evitando que en su desarrollo aparezcan machones de obra macizos. En caso de desniveles superiores a 1m el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.
- II. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).
- III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido

TEXTU REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

- VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas. etc.

5.8 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.8.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.8.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones;

1. Tener huecos a calle o plaza.
2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios ($2/3$) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

5.8.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

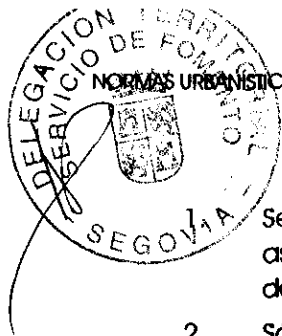
No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

5.8.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.
2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.
 3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.,

5.8.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

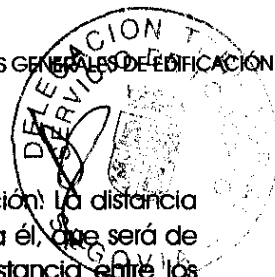
De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.6.2 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

5.8.6 PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas de los patios condicionadas al uso de los locales que abren a ellos y a la altura H del patio. Esta altura se medirá desde el nivel del pavimento del patio hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

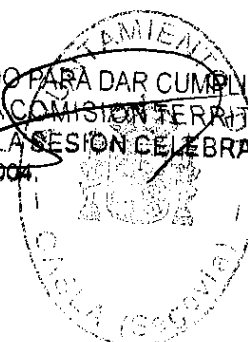


A tenor de lo anterior, se establecen dos parámetros de restricción: la distancia mínima entre el paramento con hueco y el paramento frontal a él, que será de tres (3) metros en todos los casos (A y B en la tabla), y la distancia entre los paramentos que limitan lateralmente al paramento con hueco (C y D en la tabla). Tales distancias mínimas se ilustran y especifican en la Figura 4 y en la Tabla 2.

Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

- Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.
- Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.
- Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con la Tabla 2.
- Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

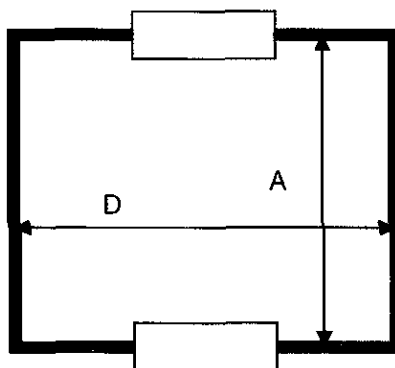
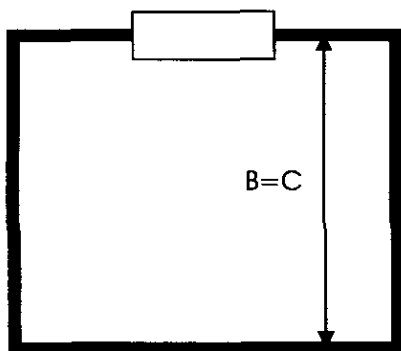
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y su paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos (caso más favorable)	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio -D Cocina-comedor - K+C	A 0.40 H 3.00 m.	A 0.32 H 3.00 m.	0.32 H 3.00 m.	0,25 H 3.00 m.
Cocina -K	0.30 H 3.00 m.	A 0.24 H 3.00 m.	0.24 H 3.00 m;	A 0.19 H 3.00 m.
Escalera: otros usos	a 0.25 H 3.00 m.	A 0.20 H 3.00 m.	A 0.20 H 3.00 m.	A ### 0.16 H 3.00 m.

Tabla 2: Dimensiones mínimas de los patios



Dimensiones mínimas de los patios

- Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



5.9 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

5.9.2 CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS

Sin perjuicio de las demás condiciones de calidad descritas en los apartados siguientes se favorecerán las medidas medioambientales a nivel urbano, de edificación y de acabados. Por ello se adjuntan las siguientes recomendaciones:

- Se fomentará la retención de aguas pluviales por parte del terreno, para lo que hay que evitar pavimentaciones exteriores extensas. Se utilizará vegetación autóctona.
- Se evitará la realización de grandes movimientos de tierra.
- Se realizará una instalación diferenciada de aguas pluviales y aguas negras, incluso con posibilidad de reutilización selectiva de las pluviales para riego, etc.
- Se evitará la utilización de maderas exóticas.
- Se utilizarán alternativas al PVC, siempre que sea posible.
- No se emplearán productos compuestos por CFC, HCF y HFC en los sistemas de refrigeración que sean imprescindibles. En general se evitará el uso de productos clorados.
- Se fomentará el uso de aislamiento a base de fibras naturales tipo corcho
- Se utilizarán pinturas de base acuosa, y que permitan la transpiración.
- Se habilitarán espacios dentro de la parcela y en el diseño de las viviendas que faciliten la selección de basuras

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Medidas y materiales aconsejados:	Medidas y materiales desaconsejados:
- Cámara de aire interior en tabiques	- Espuma de urea-formol
- Revocado de muros y paredes	- Revoco con fosfo-yeso
- Plástico reciclado	- Metacrilato
- Corcho y linóleo	- Gasóleo
- Barnices no tóxicos	- Moquetas tratadas con formol
- Aceites resinosos	- PVC
- Disolventes naturales	- Maderas tropicales no renovables
- Cobre	- Fibrocemento a base de asbesto
- Grifos de volumen constante	
- Planchas tras los radiadores	
- Lámparas de bajo consumo; lámparas fluorescentes.	
- Aislamiento a base de vermiculita o fibra de celulosa	
- Vidrio	
- Piedra	
- Madera de selvicultura	
- Pinturas a base de bórax o látex	
- Cera de abeja	
- Moquetas de lana natural	
- Inodoros con cisterna doble capacidad	
- Radiadores con termostatos independientes	
- Energía fotovoltaica; energía térmica	
- Gas natural	

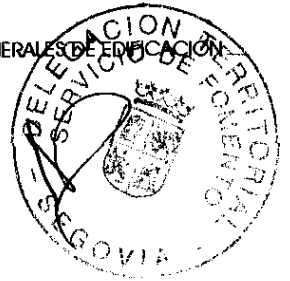
Tabla 3. Materiales y tecnologías recomendadas y desaconsejadas.

(Fuente: IDEA, Guía de la Edificación Sostenible. Calidad Energética y Medioambiental en Edificación, 1999; y elaboración propia)

Para el diseño de los edificios se tendrán en cuenta las observaciones derivadas del estudio de la diagrama bioclimático de Givoni reflejado a continuación, y en particular:

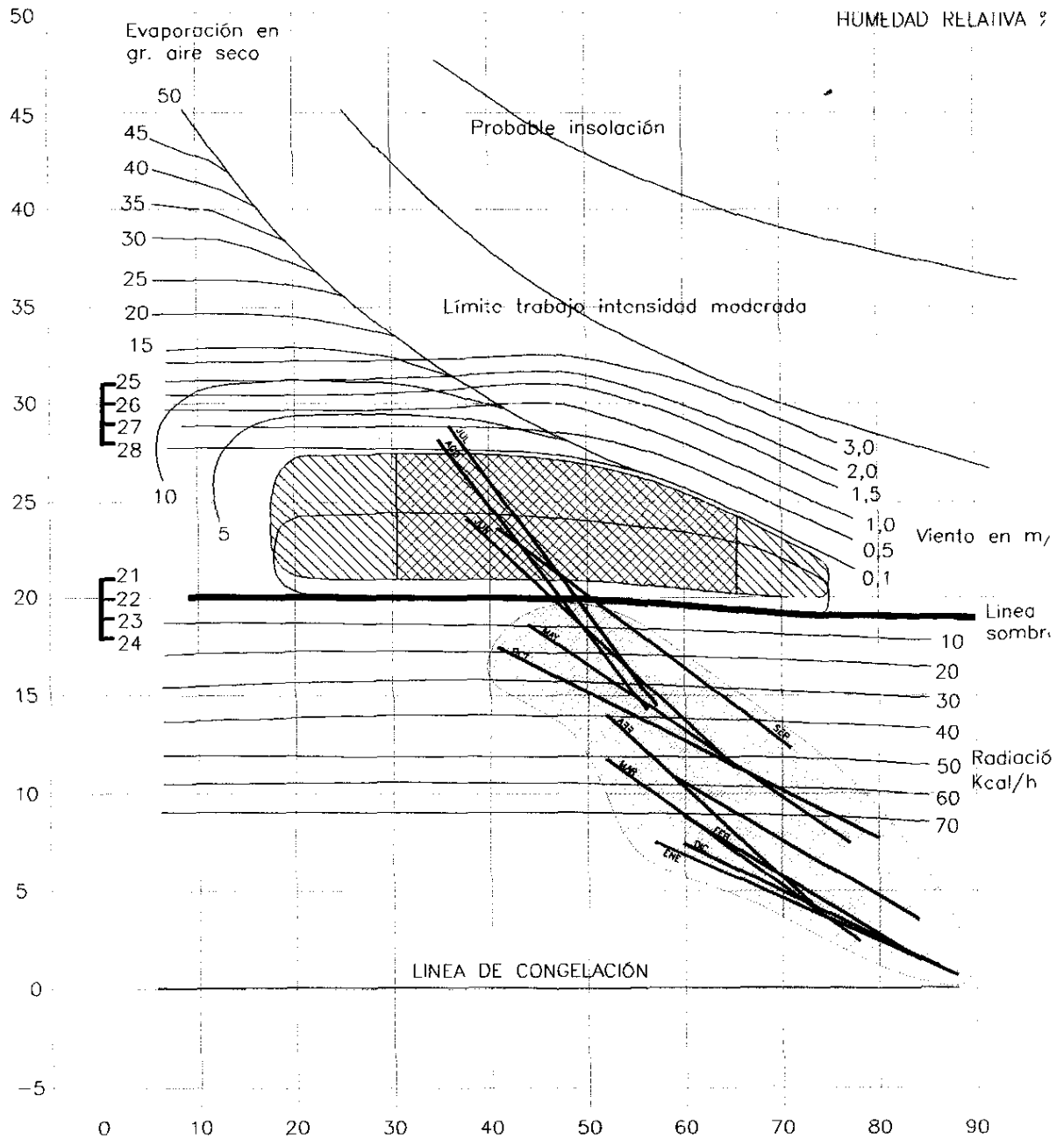
- Se tendrá en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento, y la intervención de luz natural
- Se incorporarán sistemas y mecanismos tradicionales de control solar como marquesinas, celosías, toldos etc.
- Se fomentará el uso de captadores solares para precalentamiento de calefacción y agua caliente sanitaria oportunamente colocado de forma que no constituyan elemento perturbador de la volumetría principal del edificio. Se permite su colocación sobre la cubierta siempre y cuando se integren en el plano inclinado adoptando la misma inclinación (máximo 30° sexagesimales).

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004:



Carta bioclimática de Olgay

+



(Fuentes: Fariña Tojo J., La Ciudad y el Medio Natural, Ed. Akal, 1998; Guía Resumida del clima en España 1961-1990, Ministerio Medio Ambiente, Dirección Gral. Instituto Nacional de Meteorología, 1997; y elaboración propia)

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

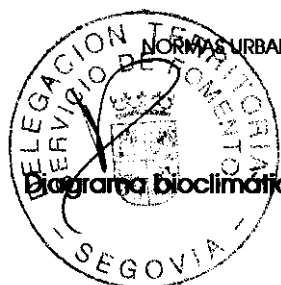
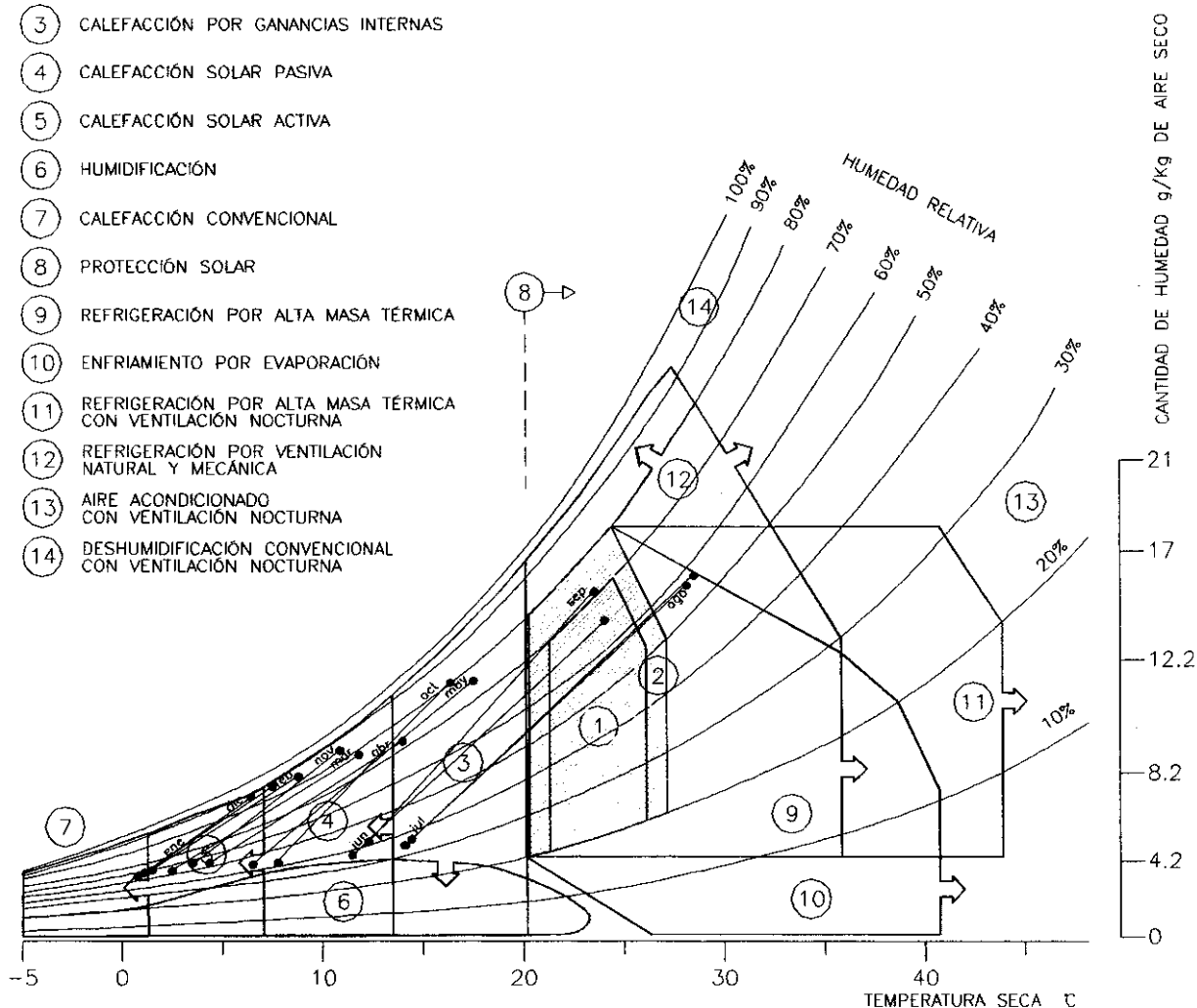


Diagrama bioclimático de Givoni

- 1 ZONA DE CONFORT
- 2 ZONA DE CONFORT PERMISIBLE
- 3 CALEFACCIÓN POR GANANCIAS INTERNAS
- 4 CALEFACCIÓN SOLAR PASIVA
- 5 CALEFACCIÓN SOLAR ACTIVA
- 6 HUMIDIFICACIÓN
- 7 CALEFACCIÓN CONVENCIONAL
- 8 PROTECCIÓN SOLAR
- 9 REFRIGERACIÓN POR ALTA MASA TÉRMICA
- 10 ENFRIAMIENTO POR EVAPORACIÓN
- 11 REFRIGERACIÓN POR ALTA MASA TÉRMICA CON VENTILACIÓN NOCTURNA
- 12 REFRIGERACIÓN POR VENTILACIÓN NATURAL Y MECÁNICA
- 13 AIRE ACONDICIONADO CON VENTILACIÓN NOCTURNA
- 14 DESHUMIDIFICACIÓN CONVENCIONAL CON VENTILACIÓN NOCTURNA

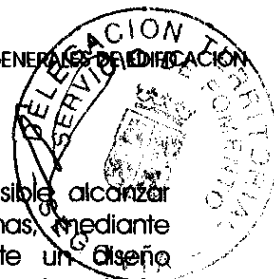


(Fuentes: Junta de Andalucía, Arquitectura y Clima, 1997; Guía Resumida del clima en España 1961-1990, Ministerio Medio Ambiente, Dirección Gral. Instituto Nacional de Meteorología, 1997; y elaboración propia)

El estudio del clima de Casla en relación con las condiciones de diseño arquitectónico permite establecer criterios generales para conseguir condiciones de confort durante las diversas estaciones del año mediante métodos bioclimáticos.

El periodo más crítico es sin duda el de los meses de invierno en el que es necesario aportar calor mediante sistemas de calefacción tradicional (leña o biomasa) a los que se puede suplementar con sistemas activos de captación solar (paneles solares de alta temperatura, por ejemplo).

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



Durante las estaciones intermedias, primavera y otoño, es posible alcanzar condiciones de confort, especialmente durante las horas diurnas, mediante sistemas de captación solar pasiva, por ejemplo mediante un diseño cuidadoso de los huecos acristalados, de su orientación y de su soleamiento. También se recomienda cuidar el aislamiento de los edificios para poder aprovechar al máximo la aportación solar.

En el resto del año, salvo algunos días de julio y agosto en los que será necesario protegerse de la radiación solar (contraventanas, marquesinas o "brise-soleil"), las propias ganancias internas (el calor producido por las personas, electrodomésticos e iluminación), serán suficientes para alcanzar condiciones de confort al interior de los edificios en las horas de menor aportación solar.

(Para profundizar los criterios de diseño se puede recomendar la lectura de "Arquitectura y Clima en Andalucía; Manual de diseño", editado por la Junta de Andalucía)

5.9.3 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

I. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

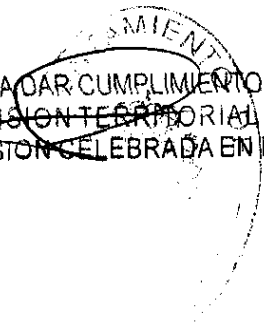
En todos los elementos verticales de la edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno-

II. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

III. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

5.9.4 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el RD. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aflors, análisis y garantía de suministro.

5.9.5 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

I. DOTACIÓN MÍNIMA.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, siendo el mínimo aconsejable fijado en 5.000 w.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

II. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir.

A. En todo tipos de suelos urbanos y aptos para urbanizar:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (z.verdes).

B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

III. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

5.9.6 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

I. AGUAS RESIDUALES

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. Se fomentará sin embargo la retención de aguas pluviales por parte del terreno, para lo que hay que evitar pavimentaciones exteriores extensas pudiendo integrarse la instalación individual con sistemas de acumulación de aguas pluviales para riego y otros usos no domésticos. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

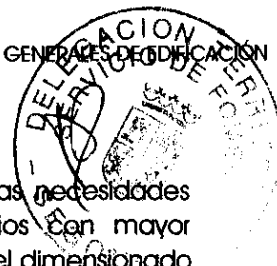
Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

II. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alcatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

5.9.7 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

I. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

II. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

III. ESCALERAS.

A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1. Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



2. No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.
 3. Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.
 4. Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.
- B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos., la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).
- C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m2 de superficie con cincuenta (50) cm. de anchura mínima.
- D. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

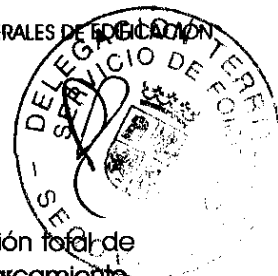
IV. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



5.9.8 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 4.6.2 de la presente normativa.

5.9.9 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizarlas chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

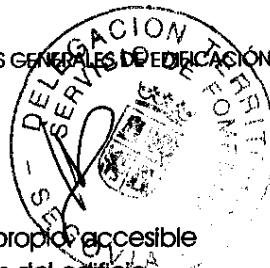
- A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
- B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal, así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Vial y el Espacio Público.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de Energía Eléctrica.
4. Red de alumbrado público.
5. Red e hidrantes.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIAL Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1 Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de cien (100) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



afectados por pendientes superiores a las señaladas en los parrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- I Calidad de aspecto e integración ambiental.
- II Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- III Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

EL tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm..

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

6.2.1.2 Calles de coexistencia.

Con carácter general para todo el casco urbano se preferirán soluciones de coexistencia donde se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



y se buscarán en la medida de lo posible soluciones que favorezcan la filtración natural del terreno dejando zonas ajardinadas integradas en el diseño de las calzadas y/o aceras.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos. La pavimentación se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

6.2.1.3 Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un (1) metro, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un (1) metro en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- B. Para calzadas: en entorno urbano se preferirán soluciones de hormigón ruleteado o enlustrado, pavimento de enlosados naturales o artificiales, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto. Pudiendo también utilizarse aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, sumidero o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes,

6.2.1.4 Accesibilidad.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de Junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

6.2.1.5 Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsito, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

6.2.1.6 Firmes.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

TEXTU REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.2.2.1 Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán Junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

6.2.2.2 Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

6.2.2.3 Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red vía ría.

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- C. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro no 1 ,b)

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente techos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- D. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



valores que se indican en el Cuadro no 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº1			
SEGUNDA CANALIZACION DE SERVICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO,	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presión B Alta Presión A	> 12bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2014.



6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. Se favorecerán aquellas soluciones que mantengan un elevado factor de permeabilidad del suelo reduciendo al mínimo las zonas pavimentadas y/o impermeables.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,30 m-, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 1,80 metros.

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

I. CAPTACIÓN

- A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de septiembre sobre Reglamento Técnico Sanitario para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público)
- B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
- C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
- D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

II. ACUMULACIÓN

- A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
- B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o alboreas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.
- C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

III. CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

- A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.
- B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
- C. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).
- D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos mas desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
- E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

TEXTU REFUNDIR PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



6.4 RED DE ALCANTARILLADO

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma

TEXTU REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

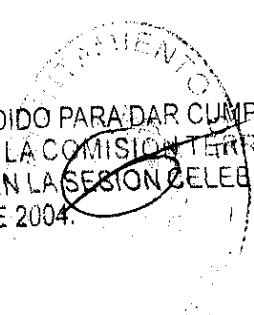
En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada, en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

Diámetro (cm)	Anchura (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00


 TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
 23 DE JULIO DE 2004.



En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBOs: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas, y la ordenanza municipal definida en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

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

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. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

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

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

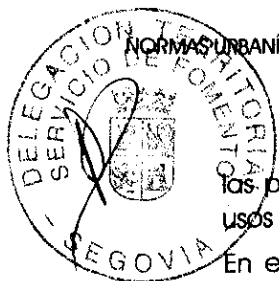
- A. En todo tipos de suelos urbanos y aptos para urbanizar
 - 1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - 2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (z.verdes).
- B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:
 - 1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - 2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en [a zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.2 REDES

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT-06 y 07 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



Las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 3.

Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,65

Tabla 4.

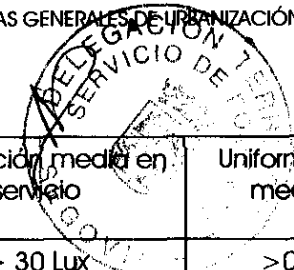
Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux. según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux.	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y DE CONTENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMINOSA

En todos los casos será obligatoria:

- A. la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

B. El empleo de aparatos que reduzcan la emisión de luz hacia el cenit concentrando la iluminación sobre el plano del suelo.

6.6.3 CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

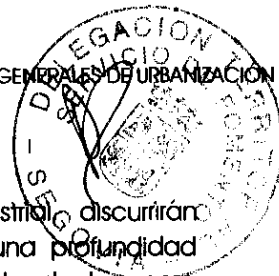
El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

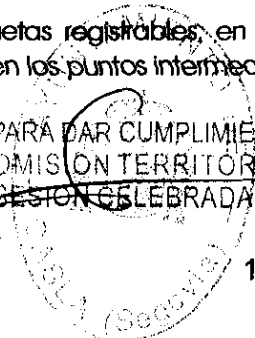
Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

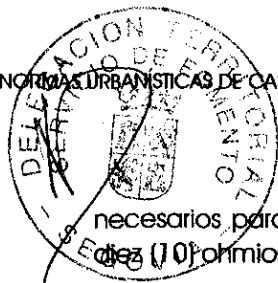
Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipolencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 5,0 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3,99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA	SECCIÓN	ALTURA	TIPO COLUMNA	MATERIAL
	ENTRE ALINEACIONES	TIPO DOMINANTE	MÁXIMA COLUMNA	RECOMENDADO	
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Truncocónico	Fundición Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Truncocónico	Fundición Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado

(*) Sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

6.6.8. LUMINARIAS.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

- Calles tipo V-1 a V-4: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.
- Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semafización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

6.7.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

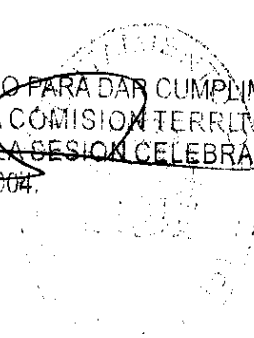


Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas Normas y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del espacio urbano.
- C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

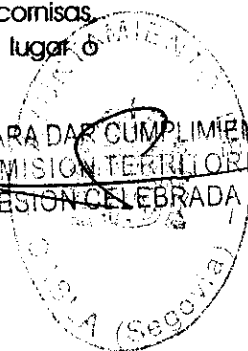
7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas,

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (escombros y basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Campos electromagnéticos.
- Actividades con utilización de armas de fuego. (Militares, campos de tiro deportivo, etc.)

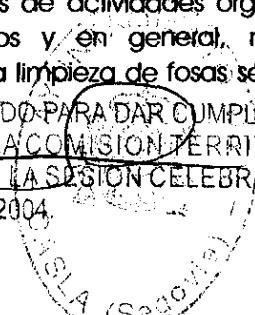
7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

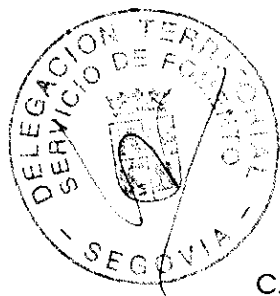
El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas, los residuos se clasifican en:
 - A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

- C. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- II. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
- III. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
- IV. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.
- V. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

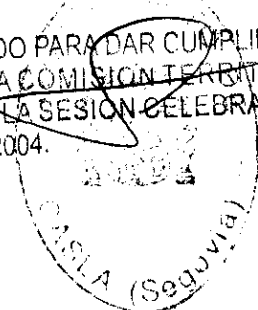
7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

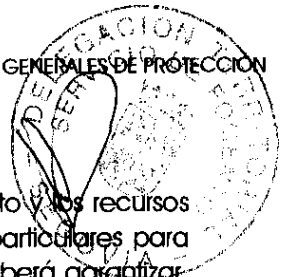
Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias;

- I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
- II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

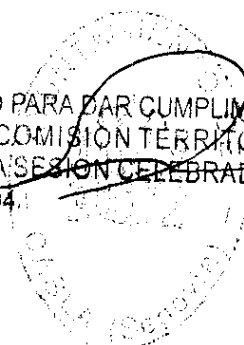
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

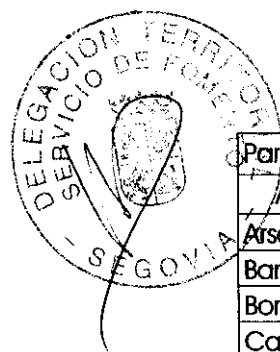




- III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:
- A. Ausencia de materiales inflamables.
 - B. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
 - C. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
 - D. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
 - E. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
 - F. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
 - G. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDOg): menos de seiscientos (600) mg/l.
 - H. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.
 - I. Vertidos prohibidos:
 - 1. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
 - 2. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
 - 3. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.
 - J. Será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	W	3
Cianuros (mg/l)	-	1
Cloruros (mg/l)	-	2000
Sulfuros (mg/l)	-	2
Sulfitos (mg/l)	-	2
Sulfatos (mg/l)	-	2000
Fluoruros (mg/l)	-	12
Fósforo Total (mg/l)	-	20
Idem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)	-	40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehidos (mg/l).	-	2
Detergentes (mg/l).	(N)	6
Pesticidas (mg/l).	(P)	0,05

Tabla 5. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

NOTAS:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja. (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3, (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos. (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l. (M) Expresado en CsO/Hg. (N) Expresado en lauril-sulfato. (P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN D/A
23 DE JULIO DE 2004.



7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (RD. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias.

I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL

- A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.
- B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la tabla 6, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

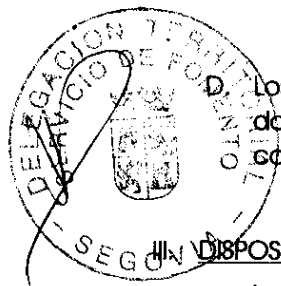
II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

- A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
- B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.
- C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

Tabla 6. Índices relativos a emisiones de gases

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN D/A 23 DE JULIO DE 2004.



- D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

- A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

- A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

- B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN CIA
23 DE JULIO DE 2004.



V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

- A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
- B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
- C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- D. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².
- E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C. del presente artículo.
- F.

VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

VII. INSTALACIONES DE PINTURA, INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

- I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN D/A
23 DE JULIO DE 2004



vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

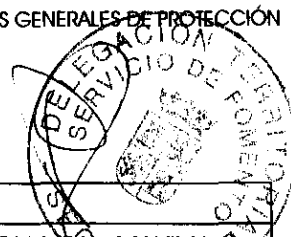
La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82; el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

- III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.
- IV. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

1. Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la Tabla 7.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN (dBA)	
	DÍA	NOCHE
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS	70	55
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA	65	55
RESIDENCIA SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	55	45
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

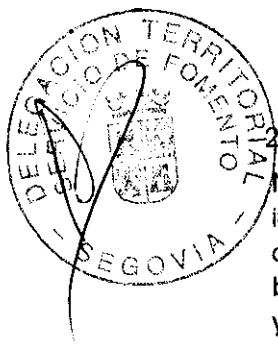
LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	25	20
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	
	COMERCIO Y HOSTELERÍA	55	55
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES, EXC. COCINA	35	30
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	50	40

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Tabla 7.

Nivel sonoro admisible.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JUNIO DE 2004:



2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en País ($VPais = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR VIBRACIÓN MÁXIMA (Vpals)

Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

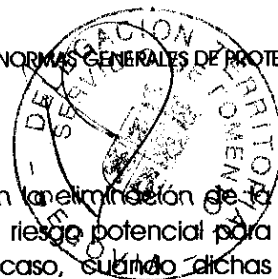
7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y al Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- I. en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (RD. 1131/88, de 30 de septiembre).
- II. Las comprendidas en el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León
- III. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

AYUNTAMIENTO
 TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
 23 DE JULIO DE 2004



- IV. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2a de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/11/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (Rústico) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:
 - a) Residencial
 - b) Escolar
 - c) Religioso, cultural o recreativo
 - d) Asistencial o sanitario
 - e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.
2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):
 - a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
 - b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
 - c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
 - d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

TEXTU REFLUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

7.2.9

PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las N.U. La tramitación de la licencia será del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).
3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá precederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

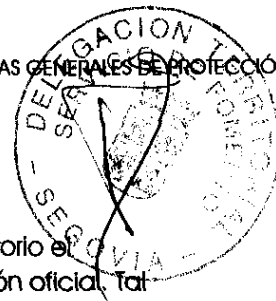
7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO**7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.****1. Espacios libres privados.**

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares 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, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Urbanísticas definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.3 ANUNCIOS.

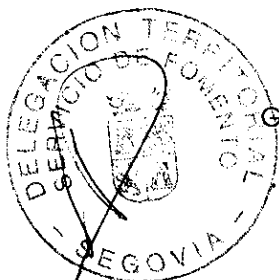
I. Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- B. La publicidad acústica.

II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 - 2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
 - 4. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
- C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- F. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

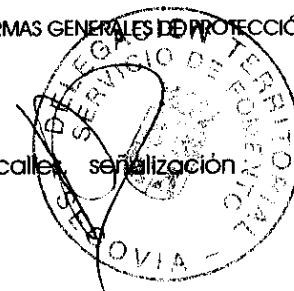
7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.7 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

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

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

7.3.9 VEGETACIÓN.

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 aporte.

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.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTORICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

En correspondencia con lo establecido en el artículo 86.1º del Reglamento de Planeamiento, (conforme al Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicable), y en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el 44.1-c de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas incluyen el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La relación de estos elementos, junto con la normativa específica que les es de aplicación, se incluye en el Catálogo de Protección que forma parte de estas Normas Urbanísticas como documento anexo (1)

Los edificios y construcciones incluidos en el presente catálogo podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros de manera autónoma de las Normas Urbanísticas y conforme a la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

7.4.2 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Dentro del Término Municipal se han detectado algún hallazgo arqueológico que se recoge en esta normativa a los efectos de protección de los posibles yacimientos que pudieran existir.

Estos hallazgos se localizan en el plano de ordenación Nº 1 y su listado y ubicación en coordenadas M.T.N. es el siguiente:

1. Yacimiento de La Hoya (Casla). (M.T.N. 1:50.000, Hoja 458 – Pradeña)
41º 09' 14" N – 3º 39' 18" W
2. Yacimiento de La Cueva de los Huesos (Casla). (M.T.N. 1:50.000, Hoja 458 – Pradeña)
41º 10' 19" N – 3º 39' 03" W

Sobre estos yacimientos se establecen las siguientes condiciones de protección.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



1. Ámbito de aplicación

Afectan a la totalidad del término municipal

2. Base legal

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y, en especial, artículos 41.3 in fine, 43 y 44.
- Decreto 37/1985, de 11 de abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

3. Criterios de intervención

3.1 Yacimientos arqueológicos catalogados:

Cualquier tipo de obra o movimiento del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados (Señalados anteriormente y reflejados en el plano Nº11) deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueran precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (arqueólogo titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

3.2 En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

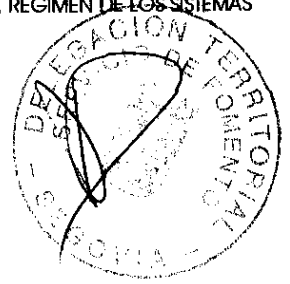
- d) En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- e) Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (art. 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

7.4.3 ESCUDOS, EMBLEMAS, PIEDRAS HERÁLDICAS, ROLLOS DE JUSTICIA, CRUCES DE TÉRMINO Y PIEZAS SIMILARES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Sobre estos elementos, conforme a lo establecido en el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, se establecen las siguientes condiciones de protección.

1. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio de Segovia.
2. Para la enajenación y exportación de las piezas, cualquiera que sea su valoración, habrá de tenerse en cuenta las disposiciones vigentes en materia de exportación y comercio de obras de arte.
3. El cuidado de estas piezas y monumentos queda encomendado a los Ayuntamientos, los cuales serán responsables de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia, a fin de que por la misma se puedan dictar las resoluciones pertinentes, sin perjuicio de que en los casos de urgencia se adopten provisionalmente por los propios Municipios las medidas de seguridad y precaución que estimen oportunas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes Normas Urbanísticas.

8.1.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación en la estructura general de la ordenación:

1. Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las Normas Urbanísticas, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
2. Los Sistemas Locales están formados por el resto de elementos urbanos de dotación colectiva, que tienen un alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

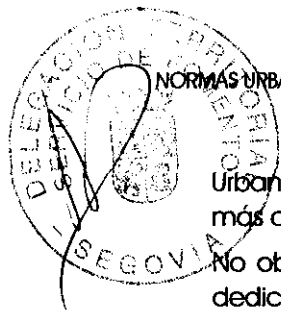
1. Sistema de la Red Viaria.
2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Sistema de Equipamientos.
4. Sistema de infraestructuras.
5. Sistema de infraestructura hidráulica.

Los planos de ordenación, Nº 1 para el término municipal, y Nº 2 para el núcleo urbano, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designan las presentes Normas

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Urbanísticas y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de sistemas que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por las Normas Urbanísticas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

8.1.5 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas, se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la Ley 5/1999 de Castilla y León:

I. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

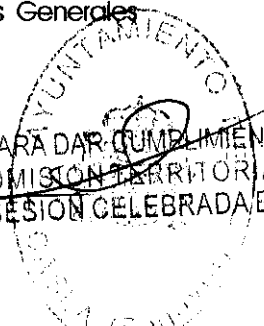
Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de parcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2-b y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el 41-e de la Ley 5/1999 de Castilla y León, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

No obstante, las presentes Normas Urbanísticas no utilizan esta técnica para la obtención de ninguno de los Sistemas Generales establecidos en su ordenación.

II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

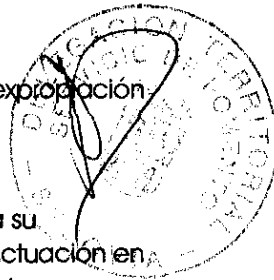
TEXTU REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

III. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.



8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como sistema local en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1995, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y 18 (2 y 3) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.
3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.



Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 14.2-e y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como 18 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos del sistema local de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

8.4.3 LICENCIAS

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.5 SISTEMA DE LA RED VIARIA

8.5.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Sistema de la Red Vial el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas. Se excluye de esta definición las instalaciones y terrenos relacionados con el ferrocarril, que constituyen un sistema diferenciado.

8.5.2. CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Vial cabe distinguir:

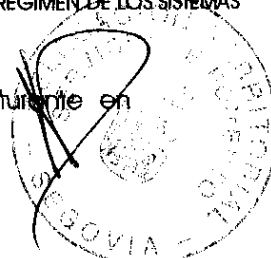
I. SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA (RV).

A. Sistema General de la Red Vial (RV), constituido por:

1. Vial de primer orden:

La Red Vial de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

RV1: Carretera de Segovia a Soria (N-110).



2. Vario de segundo orden: Vario estructural en zonas urbanas.
3. Caminos Rurales Estructurantes.
- B. Sistema Local Vario:
 1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
 2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo Rústico.

En el plano de ordenación no 1 y en los no 2 y 3, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente Normativa.

8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

8.5.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Vario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

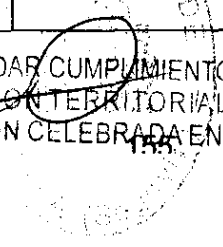
En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

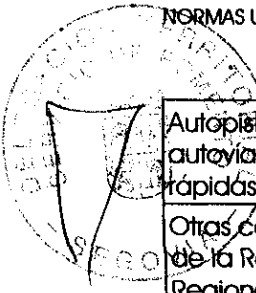
CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.





Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Otras carreteras de la Red Regional Básica.	3m.	8m.	30 m.	General: 25 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3m.	8 m.	30 m.	General: 18 m. Variantes: 50 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

Dentro de la travesía cualquier edificio deberá encontrarse a un mínimo de 4,50 m. del eje de la carretera y cuando sean modificados éstos deberán retranquearse hasta alcanzar la referida distancia, que permite una calzada de 6/7 m. y aceras de 1 o 1,5 m.

8.5.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Urbanísticas para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

8.5.4.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

I. REDUCCIÓN DE DISTANCIAS.

A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.
- C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

II. SUELO RÚSTICO.

Los caminos rurales en Suelo Rústico, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

8.6 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

8.6.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a 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 comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

8.6.2 CLASIFICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

I. ZONAS VERDES.

Son los elementos que integran el sistema general de esta categoría. Está formado por los siguientes elementos:

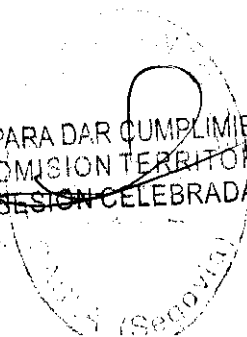
ZV1: Parque infantil, comprendido entre la c/ Mayor y la N-110 (c/ Real)

ZV2: Zona verde de la Urbanización Virgen de la Estrella

ZV3: Zona verde próxima al Ayuntamiento

II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Constituyen el sistema local de esta categoría, integrado por la red de plazas y pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario. Está constituido por la red de zonas verdes señaladas en los planos de ordenación y no calificadas expresamente como Sistema General en el listado anterior.

III. ZONAS DE PROTECCIÓN.

Se trata de aquellos terrenos incluidos en Suelo Urbano, que el planeamiento ha de recoger como espacios libres, por presentar riesgos naturales que impiden o desaconsejan su edificación, o que presentan condiciones topográficas desfavorables para ser edificados.

En concreto, dentro de esta categoría se incluyen los cauces de los arroyos que atraviesan los núcleos y que, aun no presentando un curso de agua continuo, ocasionalmente soportan caudales particularmente intensos.

8.6.3 REGULACIÓN.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza OR-E, recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente Normativa.

Por su parte, sobre las zonas de protección se prohíbe cualquier tipo de instalación permanente

El diseño de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

8.7.1 DEFINICIÓN.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales y de servicios urbanos al servicio de la población del municipio.

8.7.2 CLASIFICACIÓN.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

I: Municipio

R: Iglesia Parroquial

D: Frontón

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
1 DE JULIO DE 2004.

D: pista de fútbol (fuera del suelo urbano)

R: Cementerio (fuera del suelo urbano, con régimen de protección en Suelo Rústico)

C: Ex Encerradero de Sementales (Sala Polivalente)

8.7.3 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por las Normas Urbanísticas, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de las Normas Urbanísticas.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a la ordenanza OR-D, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

8.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

8.8.1 DEFINICIÓN.

El Sistema de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.8.2 CLASIFICACIÓN.

El Sistema de infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

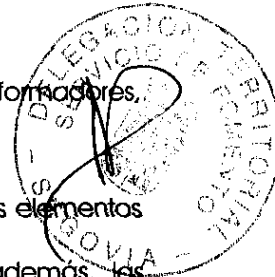
Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

A. Sistema General.

Está constituido por:

- Los depósitos y aductores principales para el abastecimiento de agua potable.
- Las depuradoras y colectores principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



- Elementos principales de la Red Eléctrica (transformadores, etc.).

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

- Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.
- Red telefónica.

8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO.

8.8.4.1 SERVIDUMBRES

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.8.4.2 AFECCIONES

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
 URRANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
 JULIO DE 2014



9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

9.1A ÁMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el Art. 8 de la Ley del Suelo 6/1998, en el Art. 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Conforme al Art. 12 de la Ley 5/1999, y en correspondencia con el Art. 14 de la Ley 6/1998, las presentes Normas clasifican dos categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbano No Consolidado: terrenos urbanos en los que se precisan actuaciones de urbanización y reforma interior, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que las Normas prevén una ordenación sustancialmente diferente a la existente.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente capítulo.

9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano se establece en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y en los artículos 17 y 18 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, donde se establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

9.2.1 Derechos

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en estas Normas Urbanísticas.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es, en Suelo Urbano Consolidado, el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan; en Suelo Urbano No Consolidado, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector (ver ficha correspondiente al final de estas Normas).

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



9.2.2 Deberes

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado deberán:

- i. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes al viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.4 de las presentes Normas
- ii. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de las presentes Normas

En Suelo Urbano No Consolidado los propietarios tendrán la obligación de cumplir con los deberes generales señalados en el Art. 18 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en concreto:

- i. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- ii. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados
- iii. Proceder a la equidistribución, o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo
- iv. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos

9.2.3 Régimen de situaciones preexistentes

i. Fuera de Ordenación

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbano:

1. Los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente del capítulo 12 de esta normativa
2. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación



3. Construcciones e instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, detallado en el artículo 2.7.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

II. Usos disconformes

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, detallado en el artículo 2.7.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

9.3 REQUISITOS PREVIOS

La ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- Las propias Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones
- En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este
- No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas Urbanísticas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

9.4 DESARROLLO

En general cualquiera de los terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.3 de estas Normas.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



9.4.1 Suelo Urbano Consolidado no afectado por actuaciones aisladas

En los suelos ya consolidados se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de las presentes Normas.

9.4.2 Actuaciones aisladas

Cuando la parcela se vea afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, o cuando recaiga a una zona señalada en los planos de ordenación como de Actuación Aislada de Urbanización, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación, y/o a la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que la parcela pueda adquirir la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1. No obstante se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.3 de estas Normas.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.5 ZONAS DE ORDENANZAS

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanzas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación.

Las zonas delimitadas corresponden a las siguientes ordenanzas:

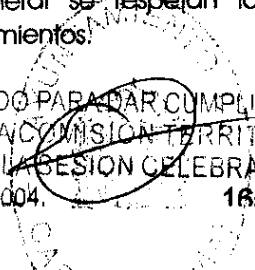
- OR-A Todo el Suelo urbano – Uso predominante residencial
- OR-B Plan Parcial “Virgen de la Estrella”
- OR-D Dotacional
- OR-E Espacios libres

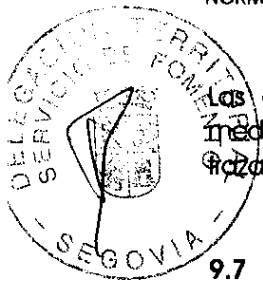
Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de estas Normas.

9.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES

En Suelo Urbano las Normas Urbanísticas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en el plano nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1000. Como criterio general se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA





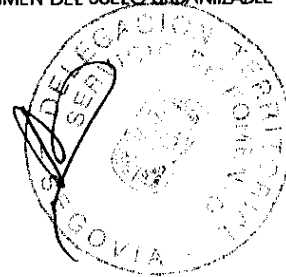
Las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

9.7 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las siguientes situaciones sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en el plano nº 3 de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme

TEXTU REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

10.1 DETERMINACIONES GENERALES Y DELIMITACIÓN

Constituyen Suelo Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Conforme al Art. 14 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se adoptan en estas Normas ambas categorías de Suelo Urbanizable previstas por la Ley: Delimitado y no Delimitado.

10.2 RÉGIMEN GENERAL.

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo las obligaciones y derechos regulados los artículos 15 y 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y en los artículos 19 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, donde se establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por las Normas Urbanísticas al Suelo Urbanizable no podrán ejercerse hasta que haya sido delimitado uno o más sectores, hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.

10.3 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

Conforme al Art. 19.4 de la Ley 5/1999 los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán derecho a:

1. usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos y en las condiciones establecidas para el Suelo Rústico Común en el capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas
2. a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del Plan Parcial que delimite un sector conforme a los parámetros y criterios establecidos en el capítulo 13 de estas Normas, y que desarrolle la ordenación detallada, cuya aprobación le otorgará los derechos señalados a continuación:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- i. materializar el aprovechamiento y que en todo caso corresponderá al que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector
- ii. materializar dicho aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial o, en su caso, mediante compensación económica

10.4 DEBERES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

En Suelo Urbanizable Delimitado los propietarios tendrán la obligación de cumplir con los deberes generales señalados en el Art. 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en concreto:

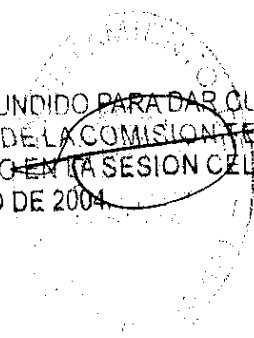
- i. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- ii. Ceder los terrenos necesarios en su caso y costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o el refuerzo, de forma que asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico
- iii. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados
- iv. Proceder a la equidistribución, o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo
- v. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos

10.5 DEBERES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

En Suelo Urbanizable No Delimitado los propietarios tendrán la obligación de cumplir con los deberes generales señalados para Suelo Rústico en Cap. 11 de estas Normas y conforme al Art. 24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en concreto:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.

- 
- i. realizar o permitir a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas
 - ii. Respetar el régimen mínimo de protección establecido para la categoría de Suelo Rustico Común y detallado en el Cáp. 11 de estas Normas Urbanísticas
 - iii. A falta de los Planes Parciales específicos previstos en estas Normas para el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en que la legislación agraria permitiera divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al mantenimiento del carácter rústico de los terrenos y no podrá en ningún caso dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



11. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL

11.1.1 Delimitación

Constituyen Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen dentro de esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes.

- i. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización según la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial, conforme al artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- ii. Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos y otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- iii. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- iv. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

11.1.2 Definición y categorías

Con los criterios señalados anteriormente, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano nº 1, de clasificación del Suelo a escala 1/10.000.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



1) Suelo Rústico Asentamiento Tradicional (SRAT)

En correspondencia con el artículo 15.c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y que el planeamiento estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio y en concreto facilitar la implantación de pequeñas industrias y almacenes ligados a la actividad agro-ganadera de la zona.

2) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SRP-I)

a) Protección de carreteras:

Conforme a:

- i. Ley 25/1998, de Carreteras del Estado
- ii. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León

b) Protección de otras infraestructuras.

Conforme a:

- i. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de Noviembre de 1968)

3) Suelo Rústico con Protección Cultural (SRP-C)

a) Protección de Vías Pecuarias (SRP-C1)

Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

Se incluyen las Vías Pecuarias señaladas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de 24 de Marzo de 1953

- Cordel de Majalinar (eje sobre línea límite de Casla y Sigueruelo)
- Cordel de Peñas Muchas
- Cordel del Río
- Vereda del Monte Cojo (cañada del Cojo)
- Vereda de Peñas Negras (parcialmente superpuesta al camino de Casla a Roblegordo)
- Colada Eras de Abajo (parcialmente superpuesta al camino de Ventosilla a Casla)
- Colada Eras de Arriba (parcialmente superpuesta al camino de Ventosilla a Casla)
- Cañada Real Merina

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- b) Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural y cualquier otro elemento histórico-arquitectónico que las presentes Normas consideren necesario proteger y salvaguardar.
(SRP-C2)

Conforme a la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4) Suelo Rústico con Protección Natural (SRP-N)

- a) Protección paisajística
(SRP-N1)
- b) Protección el valor forestal de los Montes de Utilidad Pública
(SRP-N2)
- c) Protección el valor forestal del Sabinar de Somosierra
(SRP-N3)
- d) Protección de cauces
(SRP-N4)

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.

11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

11.2.1 Régimen de la propiedad del suelo

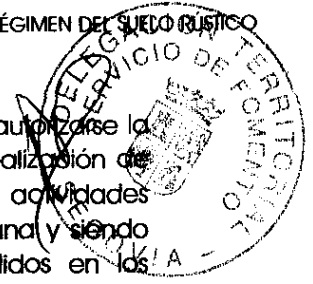
El artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad del Suelo Rústico.

La ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, establece en sus artículos 23 a 29 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

I. Derechos

- a) Los propietarios de suelo clasificado como Rústico tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



- b) Así mismo, sobre los terrenos situados en Suelo Rústico, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, se encuentren comprendidos en los enumerados en el capítulo 12.3 de la presente Normativa.
- c) En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeran de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

II. Restricciones

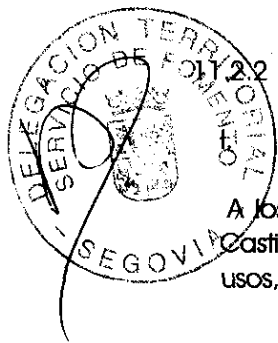
- d) Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.
- e) Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen las presentes Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 2.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y valoraciones, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- f) En Suelo Rústico, sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría de suelo por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

III. Deberes

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- b) Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.
- c) Respetar el régimen específico determinando para cada una de las categorías de Suelo Rústico en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.
- d) En el Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan afectarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
25 DE JULIO DE 2004.



2.2 Régimen de situaciones preexistentes

Fuera de Ordenación

A los efectos de lo previsto en el Art. 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico:

- a. Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en el artículo 12.3.3 de la presente normativa
- b. Los emplazados en terrenos que, conforme a las presentes Normas Urbanísticas, deban ser objeto de cesión o expropiación
- c. Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el Art. 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, detallado en el artículo 2.7.3 de las presentes Normas.

II. Usos disconformes

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aún no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la Ley 5/1999, detallado en el artículo 2.7.4 de las presentes Normas.

III. Licencia y autorización previa

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo Rústico que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

IV. Interés Social

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.

11.2.3 Infraestructura y sistemas generales

En los planos de ordenación y de infraestructura de las presentes Normas se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas requerirán tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de la legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.2.4 Incendio o agresión ambiental

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

11.2.5 Licencias, autorizaciones y otros requisitos

I. Autorización urbanística autonómica y licencia municipal

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

Será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Provincial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 12.3.3 de la presente Normativa.

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

II. Otras autorizaciones administrativas

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 corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que pueden ser exigidas en esta normativa, tienen carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



produzcan en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

III. Planes Especiales

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singular, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

IV. Protección del dominio público

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo destino y restitución del dominio público.

11.3 USOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO

11.3.1 Tipos de usos en suelo rústico

Conforme al artículo 25.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, los usos autorizables en Suelo Rústico se definen en el siguiente artículo, para cada categoría de suelo:

- 1) Usos Permitidos: aquellos usos que no precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.
- 2) Usos Autorizables: aquellos usos sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia municipal.
- 3) Usos Prohibidos: aquellos usos no admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

11.3.2 Usos excepcionales en suelo rústico

Conforme al Art. 23.2 de la Ley 5/1999, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de la categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

1) Explotaciones agrícolas y ganaderas (E-AG)

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



2) Actividades extractivas (EXT)

La extracción o explotación de recursos minerales, canteras, extracción de áridos o tierras y establecimientos de beneficio regulado en la legislación minera, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

3) Infraestructura (INF)

Las actividades, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de la infraestructura o servicios públicos estatales, autonómicos o locales

4) Viviendas unifamiliares aisladas (VUA)

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no existe riesgo de formación de núcleo de población

5) Interés Público (IP)

- a) La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público
- b) Otros usos, construcciones o instalaciones, relacionadas con actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios de carretera, cuya necesidad de ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de interés público por sus especiales requerimientos funcionales o dimensionales, o por su incompatibilidad con usos urbanos.

6) Depósito y almacenamiento (DA)

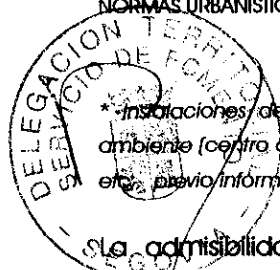
Construcciones destinadas exclusivamente al depósito y almacenamiento de materiales (maquinaria y materiales para la construcción, cualquier otro material no clasificado).

11.3.3 Usos admitidos según categorías de suelo

En la siguiente tabla se indican los usos permitidos (PER), autorizables (AUT), y prohibidos (PRO) en las distintas clases y categorías de Suelo Rústico. (Los usos se identifican mediante el código de letras señalado anteriormente).

CATEGORÍA DE SR	USOS					
	E-AG	EXT	INF	VUA	DA	IP
SRAT	AUT	PRO	PER	AUT	AUT	AUT
SRP-I	PRO	PRO	PER	PRO	PRO	PRO
SRP-C	PRO	PRO	PRO	PRO	PRO	AUT
SRP-N	PRO	PRO	AUT	PRO	PRO	AUT*

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



* Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centro de interpretación de la naturaleza, centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previa informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

La admisibilidad de un uso establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa, y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

11.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO

11.3.5 Explotaciones agrícolas y ganaderas (E-AG)

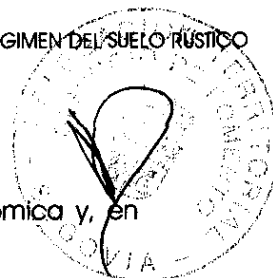
I. Supuestos contemplados

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

II. Condiciones de parcelación y edificación

- a) La distancia mínima entre explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima entre otras explotaciones similares, será regulada en los artículos correspondientes del capítulo 4 de las presentes Normas, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
- b) La parcela mínima será de 5.000 m², siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de estas Normas; en todo caso las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
- c) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
- d) En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el apartado 11.5 del presente capítulo.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



III. Régimen de autorización y licencia.

Será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística Autonómica y, en todo caso, la Licencia Urbanística Municipal.

a) Contenido de la licencia.

La licencia deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable
2. Las condiciones particulares para su materialización incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deben ser objeto de arbolado

b) Tramitación

La licencia se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general descrito en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la presente Normativa Urbanística.

c) Garantías

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordara.

d) Vigencia de la licencia

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor.

11.3.6 Actividades extractivas (EXT)

Se prohíbe cualquier actividad extractiva dentro de todo el termino municipal de Casla.

11.3.7 Infraestructura (INF)

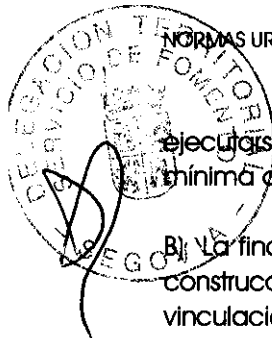
I. Supuestos contemplados

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

II. Superficie mínima de los terrenos

A) Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA



ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- A) Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura
- B) También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura
- C) En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado 11.5 del presente Título.

IV. Régimen de autorización y licencia

Sólo será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística Autonómica en el caso de aquellas infraestructuras no previstas en el planeamiento urbanístico, territorial o sectorial.

Estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal en virtud del artículo 97.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

11.3.8 Vivienda unifamiliar aislada (VUA)

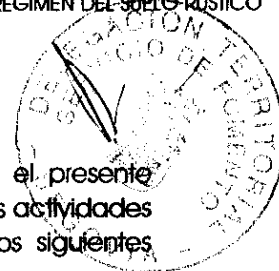
I. Supuestos contemplados

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población en Suelo Rustico de Asentamiento Tradicional.

II. Superficie mínima de los terrenos

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la siguiente superficie mínima de 30.000 m².

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



III. Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.8.
- b) En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente capítulo.
- c) Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el capítulo 4 de las presentes Normas.
- d) Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno
- e) Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

IV. Régimen de autorización y licencia

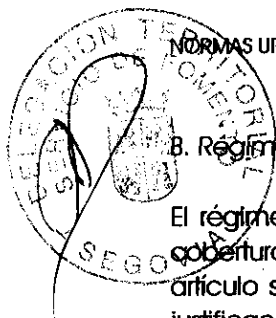
Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de la Licencia Urbanística Municipal.

A. Contenido de la autorización o licencia

Deberá determinar exactamente:

- 1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima
- 2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos

TEXTU REFUNDIRU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



B. Régimen particular

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, se ajustará al detallado en el artículo siguiente para los usos de equipamiento colectivo, con la exención de la justificación del interés público de la actuación.

11.3.9 Usos de interés público con carácter de equipamiento colectivo (IP)

I. Supuestos contemplados

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, ya sea de titularidad pública o privada.

II. Superficie mínima de los terrenos

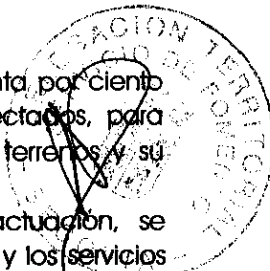
- A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5000 m².
- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimadas por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el apartado 12.6 del presente capítulo.
- B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

- 
- C. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
 - D. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
 - E. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

IV. Régimen de autorización y licencia

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de la Licencia Urbanística Municipal.

A. Contenido de la autorización o licencia

Deberá determinar exactamente:

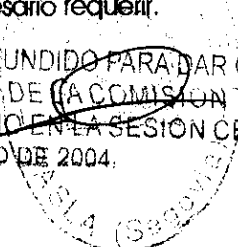
1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima
2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos

B. Tramitación

La tramitación se desarrollará conforme al siguiente procedimiento.

1. La petición se solicitará directamente ante al Ayuntamiento, con justificación en su caso del interés público de la actuación, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.
2. El Ayuntamiento emitirá un informe que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión Provincial de Urbanismo.
3. El expediente se someterá a un trámite de información pública durante al menos 15 días, solicitándose simultáneamente informe de las consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud. Se anunciará la apertura de este trámite en el Boletín Oficial de la Provincia y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de ella.
4. Se dará audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos que los organismos competentes consideren necesario requerir.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





5. La Comisión Provincial de Urbanismo dictará resolución motivada sobre la solicitud. En su caso, conforme al contenido de la resolución, se podrá solicitar al interesado evaluación de impacto ambiental y territorial.
6. Una vez concedida la Autorización Urbanística Autonómica se procederá a la concesión de la Licencia Municipal.

C. Garantías

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo de DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

D. Cobertura por licencia en vigor

1. Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente será de DIEZ (10) años.
2. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como del Estudio de Impacto Ambiental cuando haya sido requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo en el trámite de la Autorización Autonómica.
3. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prorrogó, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia y de la calificación urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

E. Obligaciones de los propietarios

- A. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración, conforme al correspondiente Plan de Restauración.
- B. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

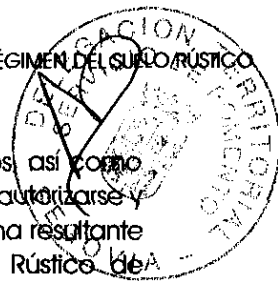
11.3.10 Usos de depósito y almacenamiento (DA)

I. Supuestos contemplados

Depósito y almacenamiento de materiales (maquinaria y materiales para la construcción, cualquier otro material no clasificado).

II. Condiciones de parcelación y edificación

TEXTO REFUNDIDO PARA DADO CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



A) Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse en fincas cuya superficie será en todo caso mayor a la mínima resultante de la concentración parcelaria en la zona marcada como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT).

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C) En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el apartado 11.5 del presente capítulo.

III. Régimen de autorización y licencia.

Será necesaria la previa obtención de la Licencia Urbanística Municipal.

e) Contenido de la licencia.

La licencia deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable
2. El cumplimiento de las condiciones particulares para su materialización incluyendo todas aquellas relativas al Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, señaladas en el punto 11.9 de estas Normas.

f) Tramitación

La licencia se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general descrito en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la presente Normativa Urbanística.

g) Garantías

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordara.

h) Vigencia de la licencia

TEXTO REELABORADO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor.

11.3.11 Otras instalaciones autorizables en suelo rústico

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones cuya ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de Interés Público por sus específicos requerimientos o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Para cada uno de ellos se definirán las superficies mínimas de los terrenos, las condiciones particulares, el régimen de autorización y licencia y otros requisitos eventuales.

1. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

A. Superficie mínima de los terrenos

- i. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de CINCO (5) Has.
- ii. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o , en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- i. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- ii. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
- iii. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

C. Régimen de autorización y licencia

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

1. Contenido de la autorización o licencia

Deberá determinar exactamente:

- a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima
- b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos

2. Otros requisitos

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a la tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Equipamientos Colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior

2. INDUSTRIA

Se regulan bajo este epígrafe la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, que deban situarse en el suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

A. Superficie mínima de los terrenos

- i. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de TRES (3) Has.
- ii. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o , en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- i. En todo caso las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente Título.
- ii. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria, recogidas en el Título 4 de las presentes Normas
- iii. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno
- iv. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructura y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas
- v. La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas circunstancias:
 - a) la no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio
 - b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial en el Título 4 de la presente Normativa

C. Régimen de autorización y licencia

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

TEXTU REFUNDIRU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION SELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

1. Contenido de la autorización o licencia

Deberá determinar exactamente:

- c) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima
- d) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos

2. Otros requisitos

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a la tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Equipamientos Colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior

3. SERVICIOS DE CARRETERAS

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

A. Superficie mínima de los terrenos

- i. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5000m².
- ii. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o , en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras con las siguientes particularidades:

I. ÁREAS DE SERVICIO

La Diputación Provincial, Consejería competente en materia de carreteras o , en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

II. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo acerca de la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales necesarias para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

III. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental en conformidad con la legislación aplicable

IV. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL

- a) La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá emitirlo en el plazo no superior a QUINCE (15) días hábiles
- b) Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal

11.3.12 Documentación de las solicitudes de autorización autonómica y licencia municipal

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:

- a) Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca
- b) Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas
- c) DE existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004

edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción



- II. Proyecto básico de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde quedan 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 cerramientos, 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.

- III. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas
- IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.
- V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste el propietario, superficie y linderos.
- VI. Con carácter particular:

- a) 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
- b) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos
- c) Si en el expediente se incluye una vivienda deberá justificarse: en el caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada; justificación que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del apartado 11.0 del presente Título.
- d) Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde de dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros (60) del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al 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 aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
- VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras. EN el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

11.4 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

11.4.1 Concepto de parcelación en suelo rústico

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas integralmente en esta clase de suelo.

11.4.2 Régimen general de las parcelaciones en suelo rústico

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales.

I. Legislación agraria

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

II. Régimen de licencias y autorizaciones

- A. Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos

TEXTOS REFUNDIDOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptiva y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

- B. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso pudiera ser necesaria en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.
- C. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.
- D. No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.
- E. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
- F. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación

III. Prohibiciones

- A. En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 12.9 del presente capítulo.
- B. 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 citado apartado 10.

TEXTU REFIINDIU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- C. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de estas Normas.
- D. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando como consecuencia de la misma resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

IV. Excepciones

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otras.

V. Protección del dominio público

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

11.4.3 Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en suelo rústico

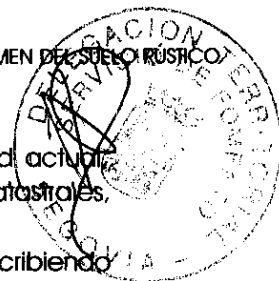
Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

- I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación donde se deberá recoger:
 - a) Objetivos de la parcelación

TEXTU REFUNDIDU PARA DAR CUMPLIMIENTU AL
ACUERDU DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



- b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas
 - c) Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas
 - d) 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
- II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:20.000 de clasificación del suelo de estas Normas
- III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5000
- IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al 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 aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
- V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste el propietario, superficies y linderos.

11.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN

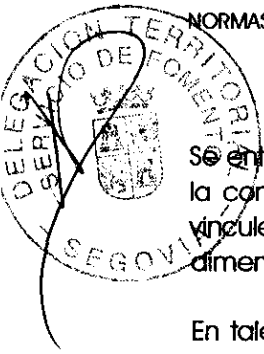
11.5.1 Condiciones de parcela

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en los puntos 11.3 y 11.4 de la presente Normativa.

Las parcelas mínima señaladas en dichos capítulos, serán de aplicación siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínima.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas inscribiendo la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Art. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

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

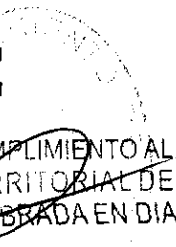
11.5.2 Condiciones de la edificación

I. ALTURA

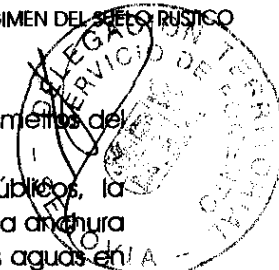
- a) La altura máxima permitida será de cinco metros (5) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta.
- b) En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho (8) metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.
- c) La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los seis (6) metros
- d) Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites

II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS

- a) La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.) mínimo impacto ambiental, ahorro energético y confort climático, (buscando siempre que sea posible una configuración volumétrica que oriente las fachadas de mayor desarrollo hacia sur).
- b) Se establece un retranqueo mínimo de CUATRO (4) metros a lindero de parcela. No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de VEINTE (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación no imponga condiciones más restrictivas



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004:



- c) La edificación deberá retranquearse al menos CINCO (5) metros del frente a caminos públicos.
- d) En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de CINCO (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan erosión o arrastre de tierras.

III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA

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

1. AGR:	10%
2. EXT:	-
3. VUA:	5%
4. DA:	20%
5. IP:	20%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con la plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona

- b) Asimismo se establece una edificabilidad máxima total:

1. AGR:	1.000 m2 construidos
2. VUA:	300 m2 construidos
3. DA:	300 m2 construidos
4. IP:	4.000 m2 construidos

IV. CUBIERTAS

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones constructivas tradicionales, resolviéndose a base de faldones, de inclinación no superior a 40%, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

V. CERRAMIENTO DE FINCAS

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

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- b) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas como vidrios, espinos, filos y puntas
- c) En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de CINCO (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan erosión o arrastre de tierras.

VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS

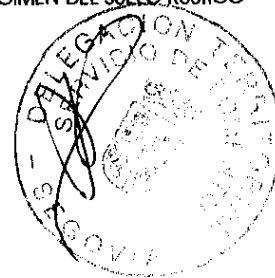
Se permite una edificación auxiliar de hasta 20m² y 3 metros de altura máxima, que en todo caso computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Será de una sola planta
- b) Se prohíbe expresamente la instalación de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

11.5.3 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

- I. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, 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.
- II. EN cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de las aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada anteriormente se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente
- III. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales. Es potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras a cargo de los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta que no se subsane.
- IV. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuese de aplicación.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



11.5.4 Condiciones estéticas

I. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar 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.

II. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las edificaciones e instalaciones mediante la utilización de elementos naturales del entorno como vegetación y rocas

III. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

IV. CARTELES DE PUBLICIDAD

Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica y provincial conforme a las condiciones específicas de la normativa de aplicación. Las condiciones físicas de los carteles se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 metros de altura y 5 de ancho. EN suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

11.6 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

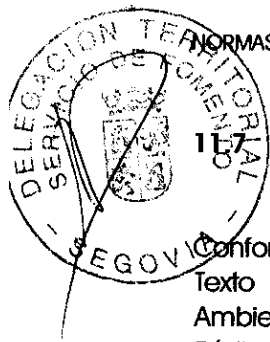
11.6.1 Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales.

11.6.2 Determinaciones

Los Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. SU contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Título 3 de esta Normativa.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

**ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN**

Conforme al Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, las actividades que pretenden localizarse en Suelo Rústico, y que se presuman puedan inducir un impacto negativo sobre su entorno ambiental, estarán sujetas a la previa evaluación de este Impacto.

En estos casos la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- 1) Las comprendidas en el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León
- 2) Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al Art. 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- 3) Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

11.8 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

11.8.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigida hacia algunos de estos dos fines:

- a) su mantenimiento previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras
- b) la restauración del medio físico

11.8.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

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

- a) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes
- b) Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las direcciones posibles, se da la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo Rústico
- c) Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona
2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas aunque sea simplemente compactando el terreno: se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa
4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

11.9 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SRAT)

11.9.1 Definición y ámbito

En correspondencia con el artículo 15.c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y que el planeamiento estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio y en concreto facilitar la implantación de pequeñas industrias y almacenes ligados a actividades tradicionales como serrerías, almacenes de la construcción, etc.

La delimitación de esta categoría de Suelo se recoge en el plano de ordenación nº 1, Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000

11.9.2 Regulación de usos permitidos

Al Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional le es de aplicación la normativa específica contenida en el capítulo 11.3.3 en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables o prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

11.9.3 Condiciones particulares de protección de la vegetación.

Las condiciones de uso permitidos señaladas en el punto anterior quedan sujetas a la protección de los elementos arbóreos presentes en el terreno y especialmente a las *Juniperus thurifera*, "sabinas".

En la documentación necesaria para pedir autorización y/o licencia habrá que documentar el estado actual del terreno, la situación de los árboles cuya altura supere 2 m. y, en el supuesto que fuese necesario proceder a la tala de alguno de ellos para llevar a cabo las obras objeto de la autorización y/o licencia, justificar en planos, memoria y presupuesto la reposición de dichos elementos arbóreos en igual número y especie dentro de los límites de la finca afectada por las obras.

11.9.4 Condiciones particulares de parcela mínima.

Se establece una parcela mínima igual o mayor a la resultante de la concentración catastral de la zona, manteniendo en todo caso las condiciones de edificación señaladas en el apartado 11.5, y las condiciones de uso señaladas en el punto 11.3.10.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



11.10 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN

11.10.1 Definición y ámbito

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en el artículo 11.1.2 del presente capítulo.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo Rústico Protegido, se recoge en el plano de ordenación nº 1, Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

11.10.2 Regulación de la protección

Al Suelo Rústico de protección le es de aplicación la normativa específica contenida en el capítulo 11.3.3 en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables o prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

11.10.3 Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

11.10.4 Condiciones específicas del suelo rústico de protección de infraestructuras (SRP-I)

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SRP-I en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

I. Carreteras

Se trata de las zonas de Dominio público, Servidumbre y Afección de la N-110 que discurre por el término. El régimen sectorial específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en función de la titularidad de vía. Sus condiciones particulares se desarrollarán en el capítulo 8 de las presentes Normas.

II. Energía eléctrica

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 Noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de Octubre de 1966.

A este respeto, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en Kv.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



- Bosques, árboles y masas de arbolado:
 $D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 metros
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:
 $D = 3,3 + (U/100)$ con un mínimo de 5 metros
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:
 $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4 metros

11.10.5 Condiciones específicas del suelo rústico de protección cultural de vías pecuarias (SRP-C1)

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SRP-C1 en el en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

El régimen de protección de las vías pecuarias que discurren por el término municipal, es el que se recoge en las indicaciones específicas que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

11.10.6 Condiciones específicas del suelo rústico de protección cultural de bienes de interés histórico-arquitectónico (SRP-C2)

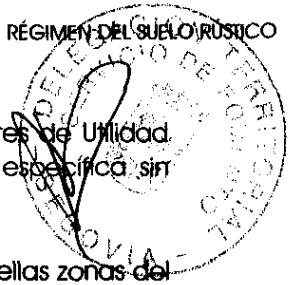
Se trata de los terrenos señalados con la clave SRP-C2 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000 y en concreto de las áreas donde se ubica el cementerio municipal, la Ermita Nuestra Señora de la Estrella, y dos yacimientos arqueológicos. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes restricciones.

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su protección.
2. En el caso del cementerio serán tan solo autorizables aquellas actuaciones que, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, se consideren necesarias para el correcto funcionamiento de la infraestructura. En todo caso se procurará no alterar la configuración arquitectónico-paisajística del actual conjunto.

11.10.7 Condiciones específicas del suelo rústico de protección natural – paisajística (SRP-N1), forestal (SRP-N2) y del sabinar (SRP-N3)

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con las claves SRP-N1 protección paisajística, SRP-N2(protección forestal) y SRP-N3 (protección del sabinar) en el plano de clasificación del suelo (nº1), e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
 ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
 23 DE JULIO DE 2004.



Los terrenos señalados con la clave SRP-N2 corresponden a los Montes de Utilidad Pública y como tales se regirán también por la legislación forestal específica sin perjuicio de lo señalado en estas Normas.

Los terrenos indicados con el epígrafe SRP-N3, corresponden con aquellas zonas del territorio del término municipal de Casla que, conforme al RD. 1997/1995, de 7 de diciembre, sobre medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, están ocupadas por formaciones de enebros (*Juniperus thurifera* L., "sabina"). Este decreto recoge y aplica en el territorio español la Directiva 92/43/ CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

A falta de medidas de conservación específicas, las normas de protección definidas en las presentes Normas se constituyen como la principal herramienta de conservación y salvaguardia de estos hábitats. Como tales recogen e interpretan a nivel de planeamiento urbanístico las indicaciones generales de conservación señaladas en el Art. 2.e y 2.i del RD. 1997/1995.

El régimen de protección aplicable a estos suelos señalados como SRP-N1, SRP-N2 y SRP-N3 es fundamentalmente el mismo y se corresponde con las indicaciones señaladas a continuación. Estas condiciones específicas establecen la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos, productivos y naturales.

I. Usos autorizables

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración Autonómica competente:

1. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.
2. Instalaciones de líneas de transporte de energía
3. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos
4. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos

II. Prohibiciones y restricciones

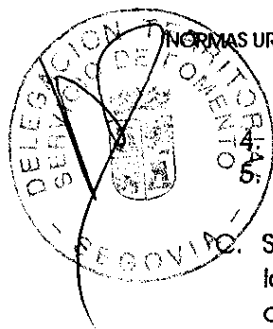
A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole salvo:

1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social
2. La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos
2. Almacenes no agrícolas
3. Almacenes agrícolas en SRP-N3 (sabina)

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JUNIO DE 2004.



4. Vivienda unifamiliar aislada

5. Actividades extractivas

- C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos
- D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación y el sistema de drenaje de suelos.
- E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción
- F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión
- G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcela
- H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos
- I. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece
- J. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales
- K. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente
- L. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto
- M. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre
- N. Instalación de vertederos de residuos sólidos

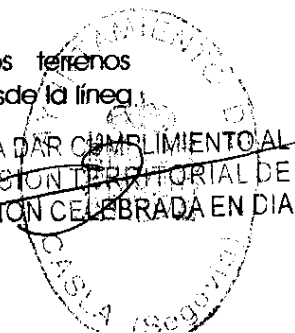
11.10.8 Condiciones específicas del suelo rústico de protección natural de cauces (SRP-N4)

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SRP-N3 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

- B. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas en concreto.
1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea





de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes
- d) Varado y amarre de embarcaciones

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde línea de mayor crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- b) Las extracciones de áridos
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
- d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

C. Se admiten los cultivos pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades

D. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social

E. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

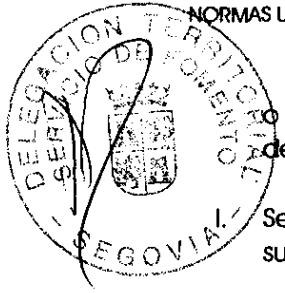
- 1. industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos
- 2. Almacenes agrícolas y no agrícolas
- 3. Vivienda unifamiliar aislada

F. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas

G. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

H. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA

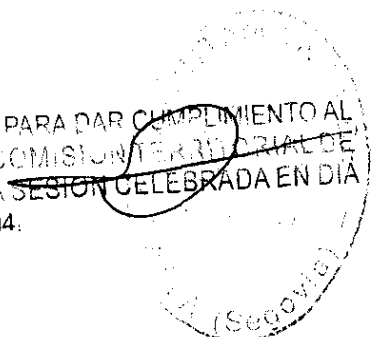


o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen

- J. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- K. Se prohíben desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos
- L. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras
- M. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.





12. ZONAS DE ORDENANZAS

12.1 GENERALIDADES

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano clasificado como tal por las presentes Normas Urbanísticas.

12.2 DEFINICIÓN

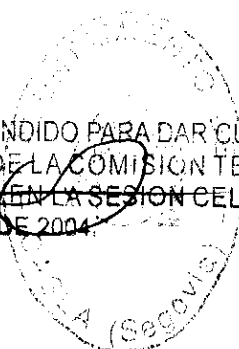
Las zonas de ordenanza diferenciada que estas Normas Urbanísticas establecen son:

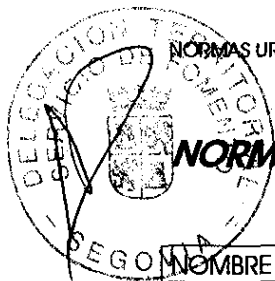
- OR-A Todo el Suelo urbano – Uso predominante residencial
- OR-B Plan Parcial “Virgen de la Estrella”
- OR-D Dotacional
- OR-E Espacios libres

12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos que se recogerán en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa referentes a Usos y Edificación.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004



**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****OR-A**

NOMBRE	Todo el suelo Urbano
AMBITO DE APLICACIÓN	OR-A
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana – Unifamiliar aislada y en hilera.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES :

SUPERFICIE MÍNIMA	150 m ² (100 m ² cuando se trate de parcela en manzana ya consolidada)
FRENTE MÍNIMO	parcela < 500 m ² : 6 mts. (Se admite frente >4,5 m en parcelas con edificación adosada en linderos laterales en manzanas consolidadas del casco urbano)
FONDO MÍNIMO	parcela ≥ 500 m ² : 12 mts.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO :

	P < 150	P < 500	P ≥ 500
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	75 %	50%
EDIFICABILIDAD NETA	1.5	1	0,5
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (en el punto más desfavorable) - h	2 PLANTAS / 7.00 mts.		
ALTURA MÁXIMA TOTAL - H (CUMBRERA)	10,5 mts		

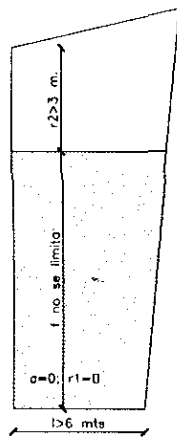
CONDICIONES DE OCUPACIÓN :

		P < 500 m ²	P ≥ 500 m ²
ALINEACIÓN	a	a=0 ó a≥5 mts	a≥5 mts
FONDO MÁXIMO	f	Se limita en vivienda en hilera a 15 m. Se permite superar este límite cuando la tipología dominante en la misma manzana lo sobrepasa.	No se limita
RETRANQUEOS LATERALES	r1	r1 = 0 ó r1 ≥ 3mts	r1 ≥ 3mts, en ambos laterales.(1)
RETRANQUEO EN LINDERO POSTERIOR	r2	r2 ≥ 3mts	
DISTANCIA MÍNIMA A EDIFICIOS AUXILIARES DENTRO DE LA PARCELA	d	d ≥ 4mts	
PATIOS	b	b ≥ 4 mts	
NIVELES DE TERRENO		Los rellenos no podrán sobrepasar 1m de altura con respecto al terreno natural en ningún punto de la parcela.	
APARCAMIENTOS		Será necesario prever al menos 1 plaza de aparcamiento dentro de las parcelas ≥ 500 m ²	

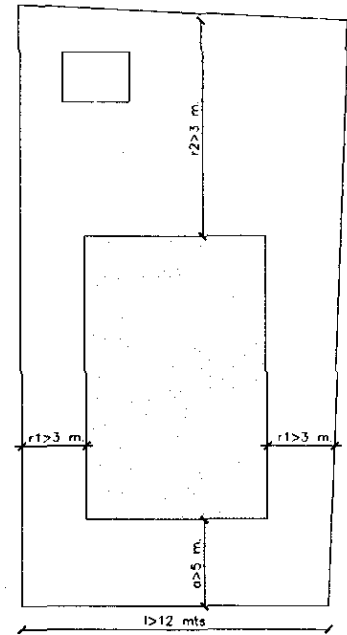
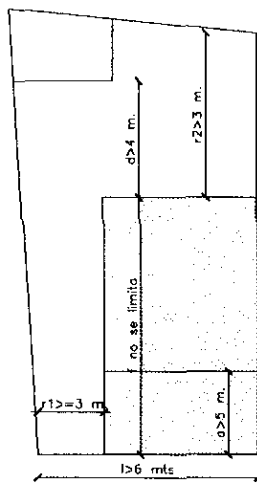
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

(1) se permite adosar la edificación a un lindero lateral de parcela colindante, es decir $r=0$, para formar vivienda pareada, siempre que exista el compromiso por escrito de la otra parcela afectada a completar dicha tipología.

ESQUEMA DE OCUPACIÓN :

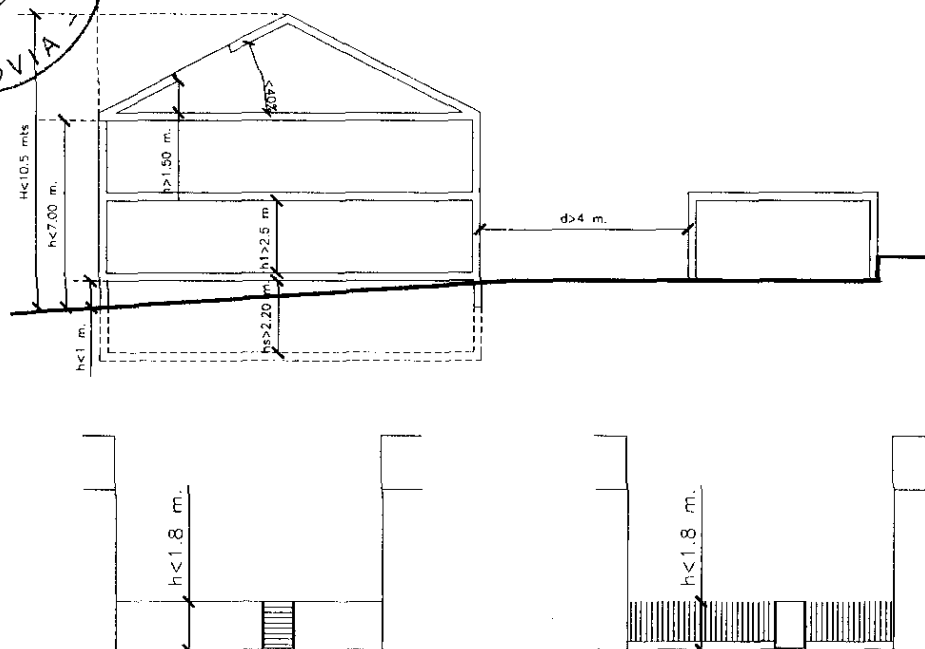


$p < 500 \text{ m}^2$
OCUPACIÓN < 75%



$p \geq 500 \text{ m}^2$
OCUPACIÓN < 50%

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

**ESQUEMA DE EDIFICACIÓN Y VALLADO:****CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN :**Cerramientos de parcelas:

En caso de existir retranqueo de la edificación respecto de la alineación exterior ($a > 0$), deberá realizarse un cerramiento de parcela homogéneo de altura máxima de 1,80 mts. Se podrá realizar macizo, de mampostería vista o muro con revoco color acorde con el entorno, tonos ocres-tierras; o bien calado en toda su altura, sobre una base maciza de altura no superior a 30 cm, con rigidizadores verticales de cerrajería si fuesen necesarios, evitando que en su desarrollo aparezcan machones de obra macizos. En caso de desniveles superiores a 1 m el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.

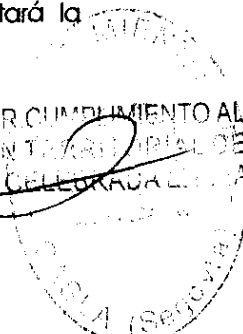
Edificaciones secundarias:

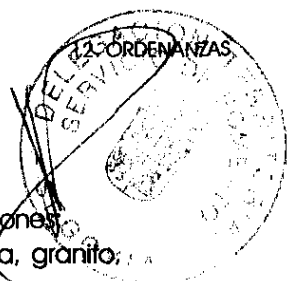
Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, vestuarios, depuradoras, almacenes, y usos similares, contabilizándose al 50% en la edificabilidad neta de la parcela. Su superficie no superará 20 m² y no serán mayores de 1 planta, H total de 3mts

Se respetará las distancias mínimas a edificaciones próximas dentro de la parcela. Podrán adosarse a lindes de parcela. En caso de retranqueo, se respetará la distancia mínima de 3 mts a lindes medianeros, o 5 mts a lindes a viales.

Edificación principal:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EL 23 DE JULIO DE 2004.





- Fachadas:

Las envolventes exteriores respetarán las siguientes consideraciones:

- muros de carga en sillarejo o mampostería de piedra, granito, caliza o pizarra.
- Muros de barro en forma de adobe o tapial.
- Revocos, con pigmentaciones acordes con el color de otras edificaciones características en el municipio (ocres- grises).
- Enfoscados de cal y/o cemento con acabado de pintura de color acorde a otras edificaciones características en el municipio (ocres- grises).
- Otros materiales siempre y cuando no distorsionen la imagen unitaria del entorno inmediato.

Los cerramientos de parcela macizos cumplirán con las consideraciones anteriores.

Las medianeras que queden vistas por no haberse completado la edificación colindante en el momento de construcción de la misma, o porque vaya a quedar parcialmente vista, se le dará el mismo tratamiento y consideración que a la fachada principal.

No se permite dejar ladrillo visto, aplacados de piedra irregular para el recercado de huecos, y en general elementos decorativos que distorsionen la homogeneidad-neutralidad de la fachada.

- Cubiertas:

No superará en ningún caso el 40%.

No se permitirá vuelos de cornisas y aleros sobre paño de fachada superiores a 30cm. Se evitarán siempre que sea posible.

Los elementos como chimeneas o lucernarios deberán realizarse con materiales y diseño adecuados y que eviten impactos visuales.

Se permite la colocación de ventanas tipo VELUX en cubierta para dar luz a eventual aprovechamiento bajo cubierta. Dichas ventanas no podrán situarse a menos de 3 mts de distancia entre ellas y a menos de 1,5 mts de los lindes laterales medianeros. En todas las fachadas se respetarán 3mts de retranqueo de dichas ventanas.

Se prohíben las buhardillas, terrazas y cualquier otro elemento saliente por encima de las faldas de la cubierta a excepción de las chimeneas.

- Balcones y miradores:

En fachadas a viales sólo se admiten cuerpos volados abiertos a partir de la primera planta, con saliente máximo de 30 cm, y longitud inferior a 1/3 de la longitud total de la fachada a vial.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



Con carácter general se prohíbe cualquier cuerpo cerrado volado y especialmente:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- No se permiten cuerpos volados cerrados en ninguna planta de piso.
- No se permiten miradores (cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior)

- Otros elementos:

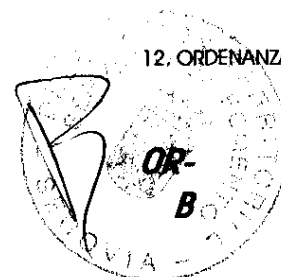
Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como bajantes vistas adosadas a fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.

Las carpinterías exteriores y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico, sino que se lacarán con acabado mate.

CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS:

Ver condiciones generales de la edificación y punto 5.9 de estas Normas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE	Plan Parcial "Virgen de la Estrella"
AMBITO DE APLICACIÓN	OR-B
USOS	Residencial Comercial Hotelero Social-Docente Deportivo

- se recogen las modificaciones realizadas a petición del Ayuntamiento de Casla en Octubre de 1992, que afectan al punto IV de las Ordenanzas, "Condiciones Específicas de las Zonas". Se recoge aquí un resumen de dichas ordenanzas remitiendo al documento original para una información más exhaustiva y detallada.

ORDENANZAS EN SUELO DE USO RESIDENCIAL:

	P < 200, 3ª CATEGORIA	200 ≤ P < 400 2ª CATEGORIA	P ≥ 400 1ª CATEGORIA
TIPOLOGÍA	Unif.en hilera (AG)	Unif.pareada y remate de hilera (AP y AGP)	Unif.aislada (AS)
OCUPACIÓN MÁXIMA	45%	35 %	30%
EDIFICABILIDAD NETA	0,78	0,6	0,6
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE	2 plantas / 6,5mts.		
ALINEACIÓN	a ≥ 3 mts; se permite adosar garaje siempre que no supere 1 planta de altura y 3,20 metros de fachada; en esa zona se permite un retranqueo de 2 mts en la planta alta		a ≥ 3 mts
RETRANQUEOS LATERALES	r ≥ 3mts, en ambos laterales.		

ORDENANZAS EN SUELO DE USO COMERCIAL:

USOS	Uso comercial , apartamentos y despachos profesionales Apartamentos en la zona ático
TIPOLOGÍA	Edificación exenta (EX)
OCUPACIÓN MÁXIMA	75%
EDIFICABILIDAD NETA	1,87
ALTURA MÁXIMA	3 plantas / 9,5mts, ocupando la 3ª planta el 50% de las otras
ALINEACIÓN	
RETRANQUEOS LATERALES	

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

OTRAS CONSIDERACIONES	- Se permiten pasajes comerciales de 3 mts de altura y 3,50 mts de anchura como mínimo - Se prohíben patios de luces y medianerías al descubierto - Se admiten patinillos de ventilación de baños.
-----------------------	--

**ORDENANZAS PARA USO HOTELERO:**

TIPOLOGÍA	Edificación exenta (EX)
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%
EDIFICABILIDAD NETA	2,00
ALTURA MÁXIMA	3 plantas / 9,5mts
ALINEACIÓN	-
RETRANQUEOS LATERALES	$r \geq 3\text{mts}$ o $r \geq 2\text{mts}$ sin apertura de huecos
OTRAS CONSIDERACIONES	- Se prohíben patios de luces y medianerías al descubierto - Se admiten patinillos de ventilación de baños.

ORDENANZAS PARA USO SOCIAL-DOCENTE:

TIPOLOGÍA	Edificación exenta (EX)
OCUPACIÓN MÁXIMA	65%
EDIFICABILIDAD NETA	1,75
ALTURA MÁXIMA	3 plantas / 9,5mts
ALINEACIÓN	-
RETRANQUEOS LATERALES	-
OTRAS CONSIDERACIONES	- Se prohíben patios de luces y medianerías al descubierto - Se admiten patinillos de ventilación de baños. - La superficie no ocupada por la edificación se destinará a zona deportiva, como instalación dentro del uso docente.

ORDENANZAS PARA USO DEPORTIVO:

USOS COMPATIBLES	Todos aquellos requeridos por el uso deportivo: Vestuarios, botiquín, etc.
TIPOLOGÍAS	Edificación exenta (EX)
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se especifica
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,1
ALTURA MÁXIMA	1 planta / 3 mts
ALINEACIÓN	-
RETRANQUEOS LATERALES	$r \geq 3\text{mts}$

ORDENANZAS PARA ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:

Son los terrenos dedicados a zonas verdes, áreas de juegos de niños y zonas de relación. Estarán sujetos a las especificaciones de la normativa vigente.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

NOMBRE	Dotacional
AMBITO DE APLICACIÓN	OR-D
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianeras o exenta
USOS	Rotacional

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES:

SUPERFICIE MÍNIMA	150 m2
FRENTE MÍNIMO	10 mts
FONDO MÍNIMO	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
EDIFICABILIDAD NETA	2 m2/m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE	2 plantas / 7,00 mts (1)
ALTURA TOTAL	$H \leq 10,5$ mts (1)

CONDICIONES DE OCUPACIÓN:

ALINEACIÓN	a	Libre
FONDO MÁXIMO	f	No se limita
RETRANQUEOS LATERALES	r	Sin retranqueos, o $r \geq 3$ mts.
DISTANCIA MÍNIMA A OTROS EDIFICIOS	d	$d \geq 2/3 h$, siendo h la altura de la edificación.
PATIOS	a	ancho mínimo $l \geq 2/3 h$, siendo h la altura mayor de edificación que limita el patio.
SEMISÓTANOS		Se permiten siempre que no sobresalgan en ningún punto más de 1 metro de altura desde el terreno natural, hasta la cara inferior del forjado.
BAJOCUBIERTA		Únicamente se permite aprovechamiento cuando sea parte del volumen de la planta segunda.
NIVELES DE TERRENO		Los rellenos no podrán sobrepasar 1 m de altura con respecto al terreno natural en ningún punto de la parcela.
APARCAMIENTOS		1 plaza de aparcamiento por cada 20 m2 construidos

OBSERVACIONES :

(1) Se permitirán excepcionalmente alturas mayores siempre que se justifique su necesidad.

- El espacio libre de parcela deberá estar ajardinado
- Se permiten edificaciones auxiliares, pero respetando las distancias mínimas.

CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS:

Ver condiciones generales de la edificación y punto 5.9 de estas Normas.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DIA 23 DE JULIO DE 2004.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****OR-E**

NOMBRE	Espacios libres
AMBITO DE APLICACIÓN	OR-E
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques y jardines con edificación exenta o instalaciones al aire libre
USOS	Espacios libres

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES :

SUPERFICIE MÍNIMA	x
FRENTE MÍNIMO	No se fija
FONDO MÍNIMO	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO :

OCUPACIÓN MÁXIMA TOTAL	5%
SUPERFICIE MÁXIMA POR EDIFICACIÓN	40 m ²
EDIFICABILIDAD NETA	0,05 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE	1 planta / 3.5 mts (1)

CONDICIONES DE OCUPACIÓN :

ALINEACIÓN	a	$a \geq 5\text{mts}$
FONDO MÁXIMO	f	No se limita
RETRANQUEOS LATERALES	r	$r \geq 5\text{mts.}$
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS	d	$d \geq 7$
SOTANOS Y SEMISÓTANOS		No se permiten
NIVELES DE TERRENO		Los rellenos no podrán sobrepasar 1m de altura con respecto al terreno natural en ningún punto de la parcela (2)
APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE		Superficie máxima del 10% de la superficie total de la parcela

OBSERVACIONES :

(1) Se permitirán excepcionalmente alturas mayores siempre que se justifique su necesidad.

(2) Se permitirán movimientos de tierra mayores siempre que se justifiquen debidamente.

Las edificaciones exentas deberán cumplir con las ordenanzas generales para suelo urbano, OR-A.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA 23 DE JULIO DE 2004.



13. SECTORES Y CONDICIONES DE DISEÑO PARA NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

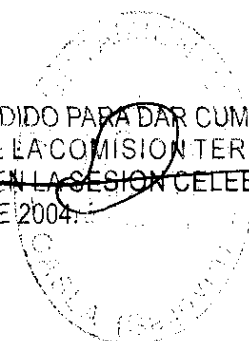
13.1 GENERALIDADES

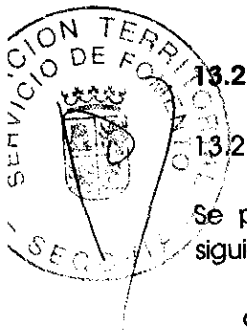
Con carácter general se ha optado por no delimitar sectores en suelo urbanizable. La ventaja de no delimitar sectores es particularmente evidente en el caso de Casla ya que su delimitación dotaría al planeamiento de una rigidez excesiva sin fácil adaptación a las circunstancias cambiantes de las necesidades sociales y económicas así como a las características diferentes de unas eventuales promociones y a los cambios del mercado inmobiliario. Además, cabe destacar que la delimitación en sectores tiene la consideración a efectos fiscales (IBI) de suelo urbanizable, mientras que el suelo urbanizable que carece de delimitación de sectores tiene la consideración de suelo no urbanizable (Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones).

En cambio, en la zona llamada "Los Busques" en el límite noroeste del núcleo urbano y lindando a oeste con la Urbanización "Virgen de la Estrella", se ha optado por delimitar dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado cuyos parámetros urbanísticos se recogen en las fichas correspondientes adjuntas.

Conforme al artículo 44.2.f de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas al incluir la categoría de suelo urbanizable no delimitado señalan las condiciones para la aprobación de los Planes Parciales (apartado 3.4.3 de estas Normas). En este capítulo se indican además los criterios generales para delimitar los sectores y regular sus parámetros. Por último cabe mencionar que con el objetivo de preservar la homogeneidad del conjunto edificado se establece como referencia para la regulación de la edificación en nuevos desarrollos la ordenanza OR-A aplicable al suelo urbano y a una serie de indicaciones básicas para el diseño urbano y la parcelación conformes a criterios bioclimáticos y de ahorro energético.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.





13.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

13.2.1 Criterios generales y reservas de superficie

Se puede considerar como criterios generales de delimitación de sectores los siguientes:

- a. que constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado mediante un Plan Parcial
- b. Que los terrenos incluidos en un sector tengan características urbanísticas homogéneas y su perímetro esté delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres del planeamiento general o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanísticas definida en las Normas

Cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el art. 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (Decreto 22/2004 del 29 de enero)

13.2.2 Superficie mínima de un sector

Teniendo en cuenta las condiciones generales señaladas anteriormente y las condiciones específicas de los terrenos clasificados como urbanizable, las presentes Normas establecen como **superficie mínima de un sector la correspondiente a 1 Ha.** Este parámetro se considera suficiente para dar cabida a las reservas de terreno señaladas así como para facilitar el desarrollo mediante pequeñas promociones residenciales.

13.2.3 Densidad media máxima en uso residencial

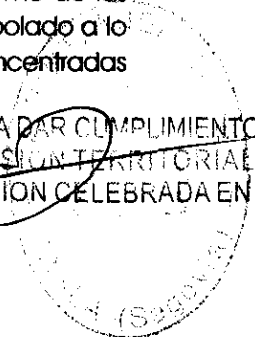
Considerado los parámetros urbanísticos y la densidad media en el núcleo existente así como la situación específica de los suelos clasificados como urbanizables se considera oportuno mantener como parámetro de referencia la densidad de viviendas actual. Todo ello con el objetivo de favorecer un desarrollo residencial que no se aleje de la configuración morfológica urbana actual.

Se fija la **densidad máxima en 20 viv / Ha.** refiriéndose este valor a la superficie total de todos los terrenos incluidos dentro de un sector.

13.2.4 Condiciones de ordenación urbana

Los criterios generales y las condiciones mínimas para la ordenación urbana de los sectores deberán tener en cuenta la estructura tradicional del núcleo urbano, responder a consideraciones de carácter bioclimático que favorezcan el mayor soleamiento de las edificaciones y de los espacios libres públicos así como de las calles urbanas. Asimismo se procurará integrar la vegetación tanto en arbolado a lo largo de las aceras o pasos de peatones como en agrupación más concentradas en espacios libres públicos.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



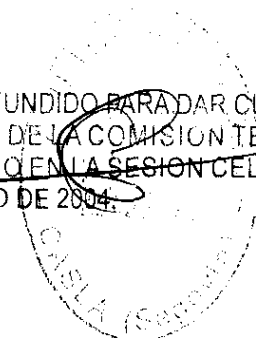


Con carácter general se buscarán soluciones de viario de coexistencia manteniendo al mismo nivel paso peatonal y de vehículos y diseñando secciones de calles que respeten las proporciones tradicionales del núcleo originario.

13.2.5 Condiciones de edificación en nuevas ordenaciones

Se tomará como referencia la ordenanza OR-A (Título 12 de estas Normas) establecida para el núcleo urbano existente pudiéndose establecer una normativa más restrictiva en cuanto a parcelas mínimas, alturas y retranqueos sin perjuicio de lo establecido en la ordenanza OR-A.

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004



ANEXO 1
FICHAS CATÁLOGO



TEXTU
TEXTU REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

1.-EDIFICIOS SINGULARES Y ELEMENTOS:

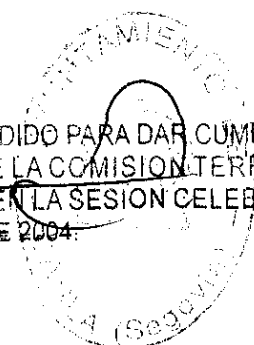
DESCRIPCIÓN	DIRECCION	REF. CATASTRAL	PROTECCION	Nº FICHA (o ref. en plano)
FRAGUA	C/ VIENTO s/n	49769 / 01	AMBIENTAL	1
IGLESIA	PZ. MAYOR	50758 / 01	AMBIENTAL	2
ERMITA DE SAN ROQUE	C/ MAYOR	50744 / 01	AMBIENTAL	3
ANTIGUO ENCERRADERO DE SEMENTALES	CAMINO DE LA FUENTE S/N	-	AMBIENTAL	4
CASONA POPULAR ANTIGUO AYUNT.	C/ REAL	51755 / 05	AMBIENTAL	5
INSCRIPCIÓN	C/ MAYOR	50753 / 12	ELEMENTO	6
INSCRIPCIÓN	C/ SAN JOSE	51763 07/08/09	ELEMENTO	7
INSCRIPCIÓN	C/ SAN JOSE	51772 / 05	ELEMENTO	8



2.-YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

DESCRIPCIÓN	DIRECCION	REF. CATASTRAL	PROTECCION	
40-045-0001-01 LA HAYA	41° 09' 14" N 3° 39' 18" W	AÑO 1971 POLIGONO 10: PARCELAS 313-314	INTEGRAL	
40-152-0002-02 CUEVA DE LOS HUESOS	41° 10' 19" N 3° 39' 03" W	AÑO 1971 POLIGONO 2; PARCELAS 358-359	INTEGRAL	

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



LOCALIZACIÓN:

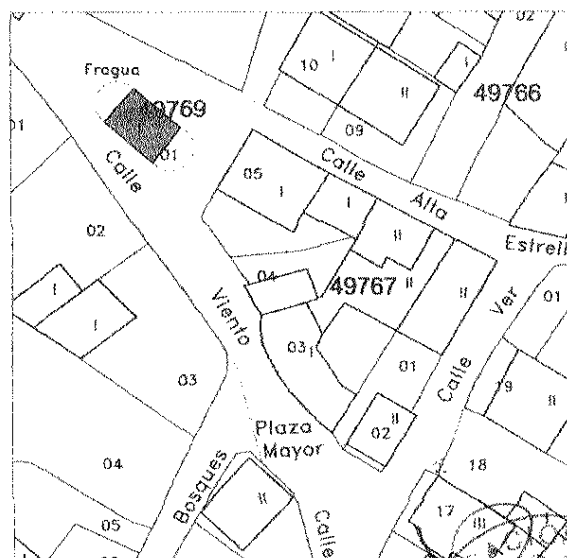
POSTAL	Calle Viento s/n
CATASTRAL	49769 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	edificación singular: fragua
PLANTAS S/R:	1
USO ACTUAL:	local municipal sin uso específico
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

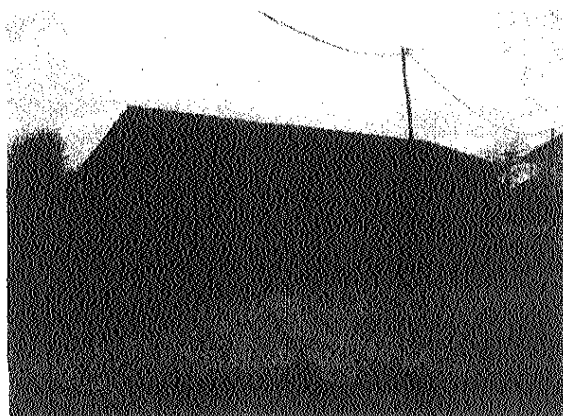
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 52 m2	CONSTRUIDA: 52,2 m2

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería de piedra vista CARPINTERIAS: madera OTROS:	ALEROS: REVESTIMIENTOS: -
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS: CARPINTERIAS: OTROS:	ALEROS: REVESTIMIENTOS:
MEDIANERA	-	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	rehabilitado	

ORDENANZA Y GRADO DE PROTECCIÓN:

OR-D : PROTECCIÓN AMBIENTAL
CONDICIONES: Protección del edificio y del potro de herrar de madera que existe anexo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
22 DE JULIO DE 2004.

FICHA Nº2

E 1:1000

LOCALIZACIÓN:

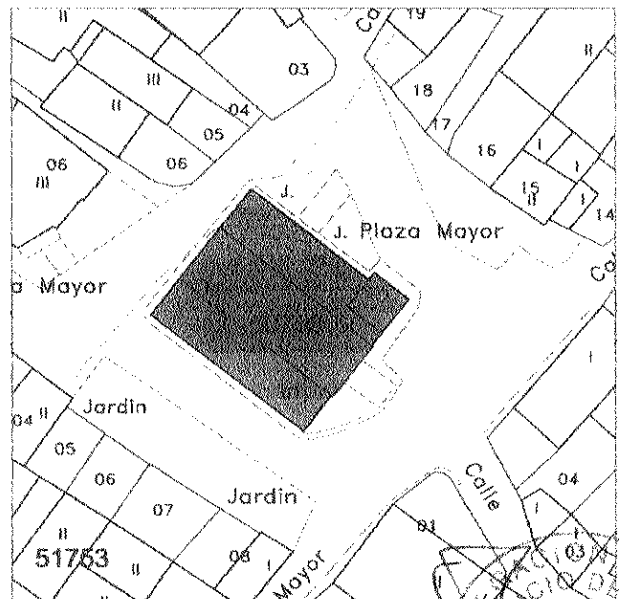
POSTAL	Plaza Mayor
CATASTRAL	50758 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	edificio singular: Iglesia
PLANTAS S/R:	1
USO ACTUAL:	religioso
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 560.36 m2	CONSTRUIDA 560.36 m2



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería vista	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno	

ORDENANZA Y GRADO DE PROTECCIÓN:

OR-D: PROTECCIÓN AMBIENTAL
CONDICIONES:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.

LOCALIZACIÓN:

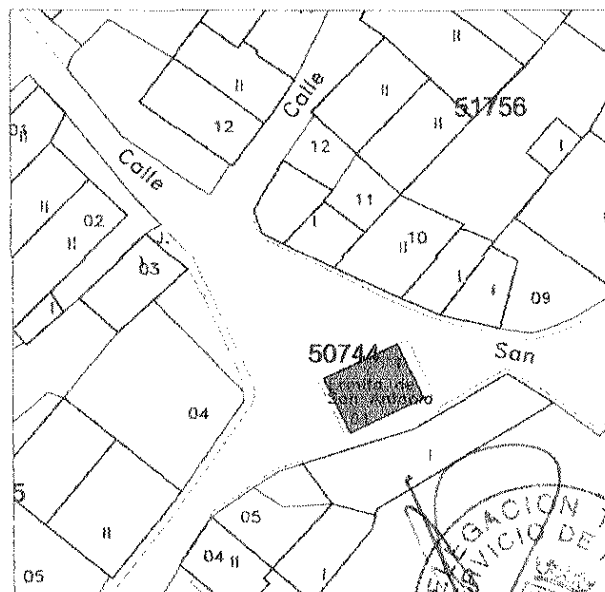
POSTAL	Calle Mayor
CATASTRAL	50744 / 01

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	edificio singular: Ermita de San Roque
PLANTAS S/R:	1
USO ACTUAL:	religioso
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

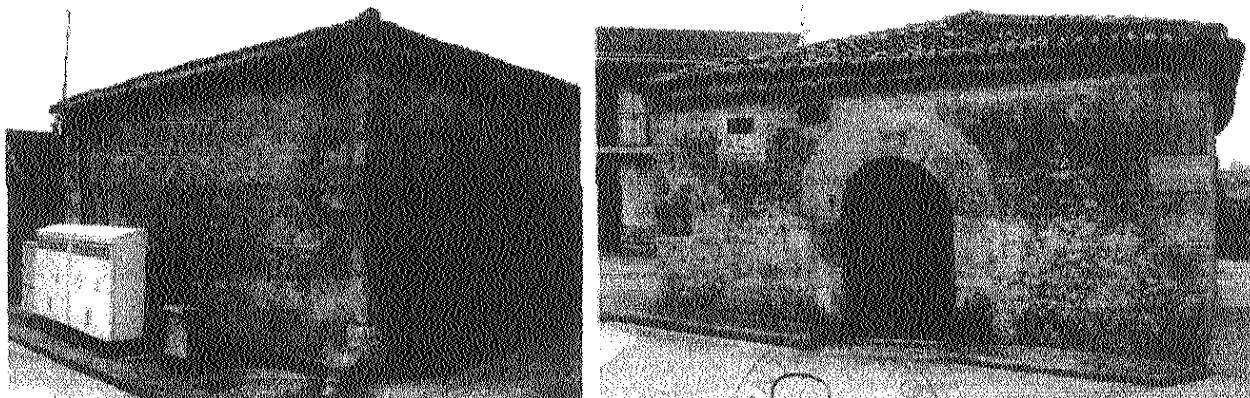
CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA	CONSTRUIDA : 88.m2

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería vista de piedra	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS: arco con sillares y portón de madera en entrada	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a cuatro aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	rehabilitado	

ORDENANZA Y GRADO DE PROTECCIÓN:

OR-D : PROTECCIÓN AMBIENTAL
CONDICIONES:
Existen unos contadores anexos que deterioran sustancialmente su imagen.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

E 1:1000

LOCALIZACIÓN:

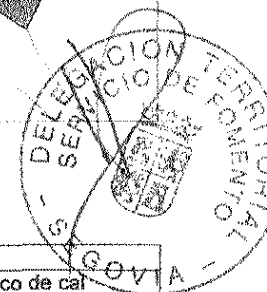
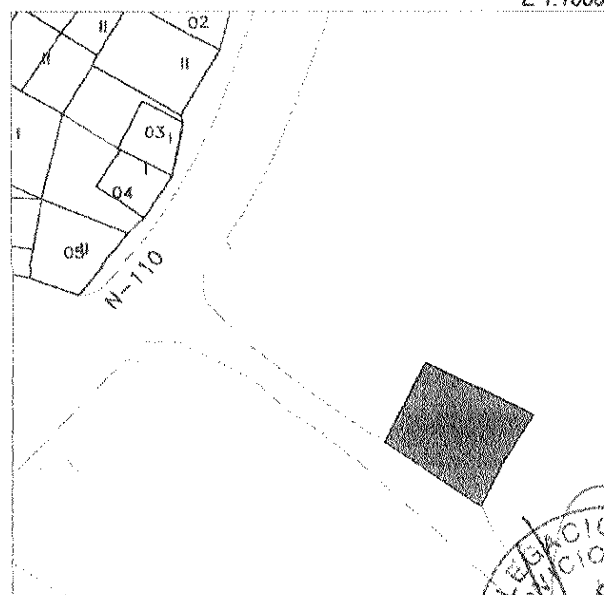
POSTAL	Camino de la Fuente
CATASTRAL	-

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	edificación singular aislada : antiguo encerradero de sementales
PLANTAS S/R:	2
USO	abandonada
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA:-	CONSTRUIDA 204.1 m2

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería de piedra	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS: sillería en esquinas y recercado de huecos	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERÍAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a dos aguas, de teja cerámica	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES	madera	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	ruina parcial : muros y cubierta principalmente	

ORDENANZA Y GRADO DE PROTECCIÓN:

OR-D; PROTECCIÓN AMBIENTAL
CONDICIONES:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

E 1:1000

LOCALIZACIÓN:

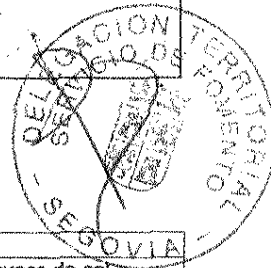
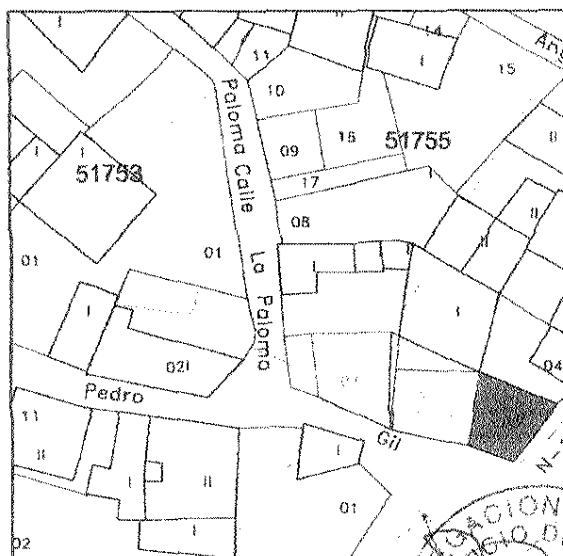
POSTAL	Calle Real
CATASTRAL	51755 / 05

TIPOLOGÍA Y USOS:

TIPOLOGÍA:	casona popular en manzana urbana
PLANTAS S/R:	2
USO ACTUAL:	residencial
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN:	

SUPERFICIES:

CATASTRAL:	
PARCELA	CONSTRUIDA
OTRA:	
PARCELA: 100.74 m2	CONSTRUIDA: 100.74 m2

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

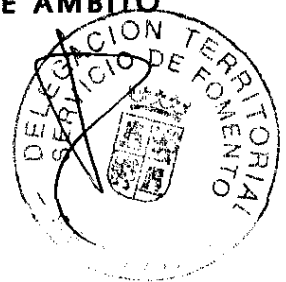
FACHADA PRINCIPAL	FABRICAS: mampostería	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS: revoco de cal
	OTROS:	
FACHADAS SECUNDARIAS	FABRICAS:	ALEROS:
	CARPINTERIAS:	REVESTIMIENTOS:
	OTROS:	
CUBIERTAS	cubierta a tres aguas de teja árabe	
ESTRUCTURAS HORIZONTALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN		

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

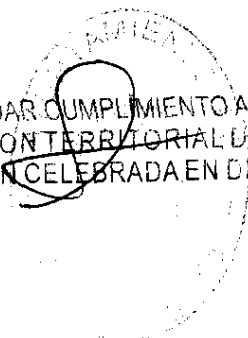
TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN L.A
23 DE JULIO DE 2004.

ANEXO 2
FICHAS DE ÁMBITO

SECTORES 1 y 2: Suelo Urbano No Consolidado



TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTOS

1.1	Situación y delimitación	NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO
1.2	Superficie global	18.021 m ²
1.3	Densidad máxima	20 viv / Ha
1.4	Ordenanza de aplicación	OR-A
1.5	Uso característico	RESIDENCIAL
1.6	Ordenación detallada	A DETERMINAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4 m²/m²
Equip + Zonas Verdes $\geq$ 10% Sup Tot del Sector
mín. 72 plazas aparcamiento uso público (Art. 44, Ley 5/1999, Cyl)

2. REQUISITOS PARA LA PROGRAMACIÓN

2.1	Vinculación a otras actuaciones	NO
2.2	División en fases	NO

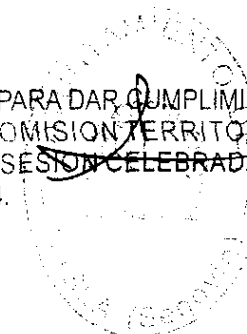
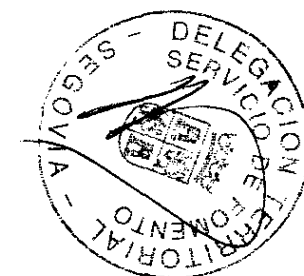
3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

SERVICIOS	exigencia	CARACTERÍSTICAS
SANEAMIENTO	SI	SEGÚN NORMAS
AGUA POTABLE	SI	SEGÚN NORMAS
RED ELÉCTRICA	SI	SEGÚN NORMAS
ALUMBRADO	SI	SEGÚN NORMAS
TELEFONÍA	SI	SEGÚN NORMAS
PAVIMENTACIÓN	SI	SEGÚN NORMAS y ORDENACIÓN DETALLADA
OTROS	SI	ACONDICIONAMIENTO ESPACIO LIBRE PÚBLICO

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Norma Zonal OR-A

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EN DIA
23 DE JULIO DE 2004.



1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTOS

1.1	Situación y delimitación	NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO
1.2	Superficie global	9.194 m ²
1.3	Densidad máxima	20 viv / Ha
1.4	Ordenanza de aplicación	OR-A
1.5	Uso característico	RESIDENCIAL
1.6	Ordenación detallada	A DETERMINAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4 m²/m²
Equip + Zonas Verdes ≥10% Sup Tot del Sector
mín. 37 plazas aparcamiento uso público (Art. 44, Ley 5/1999, Cyl)

2. REQUISITOS PARA LA PROGRAMACIÓN

2.1	Vinculación a otras actuaciones	NO
2.2	División en fases	NO

3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

SERVICIOS	exigencia	CARACTERÍSTICAS
SANEAMIENTO	SI	SEGÚN NORMAS
AGUA POTABLE	SI	SEGÚN NORMAS
RED ELÉCTRICA	SI	SEGÚN NORMAS
ALUMBRADO	SI	SEGÚN NORMAS
TELEFONÍA	SI	SEGÚN NORMAS
PAVIMENTACIÓN	SI	SEGÚN NORMAS y ORDENACIÓN DETALLADA
OTROS	SI	ACONDICIONAMIENTO ESPACIO LIBRE PÚBLICO

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Norma Zonal OR-A

TEXTO REFUNDIDO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO EN LA SESIÓN CELEBRADA EN DÍA
23 DE JULIO DE 2004.

