NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MAELLO

- NORMATIVA -

MARZO 2013

AYUNTAMIENTO DE MAELLO

COORDINADOR EQUIPO: Dª PAULA ALONSO PASCUAL , ARQUITECTO URBANISTA

DOCUMENTO II.- NORMATIVA....6
TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS....6
Capítulo 1.1. Disposiciones Generales....6
1.-OBJETO NATURALEZA Y VIGENCIA....6
Art. 1.- Objeto....6
Art. 2.- Ámbito de aplicación....6
Art. 3.- Vigencia y Revisión....6
Art. 4.- Vinculación y Obligatoriedad en el cumplimiento....7
2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS....7
Art. 5.- Documentación....7
TITULO 2.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO....8
Capítulo 2.1. Licencias Urbanísticas....8
1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA. CONTENIDO Y PLAZOS....8
Art. 6.- Actos de edificación y uso del suelo....8
Art. 7.- Obras menores y Obras mayores sujetas a licencia....8
Art. 8.- Régimen....10
Art. 9.- Contenido de la licencia....10
Art. 10.- Plazos de vigencia de las licencias....11
Art. 11.- Condiciones de iniciación y ejecución de las obras....11
Art. 12.- Condiciones Generales de las Licencias Urbanísticas....12
2.- TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA....13
Art. 13.- Señalamiento de alineaciones y rasantes....13
Art. 14.- Competencias y procedimiento....14
Art. 15.- Deficiencias subsanables en el proyecto....14
3.- DOCUMENTACION DE LOS ACTOS Y PROYECTOS SUJETOS A LICENCIAS....15
Art. 16.- Documentación para licencia de obras....15
Art. 17.- Documentación para licencia de segregación o parcelación....16
Art. 18.- Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias....16
Art. 19.- Documentación para movimiento de tierras....17
Art. 20.- Documentación para la licencia de demolición....17
Art. 21.- Documentación para licencia de apeos....18
Art. 22.- Condiciones para la licencia de vallado de obras....18
Art. 23.- Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial....19
4.- LICENCIAS EN SUELO RUSTICO....19
Art. 24.- Licencias en Suelo Rústico....19
5.- LICENCIA DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL....20
Art. 25.- Licencia en edificios o conjuntos a conservar....20
Art. 26.- Protección del arbolado....20
Art. 27.- Publicidad exterior....22
6.- LICENCIAS EN LAS QUE CONCURREN COMPETENCIAS DE OTROS ORGANISMOS....22
Art. 28.- Licencias en las que concurren competencias de otros organismos....22
7.- LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES....23
Art. 29.- Solicitud de licencias de apertura y funcionamiento de actividades....23
Art. 30.- Actividades exentas y clasificadas....23
Art. 31.- Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales....23
Art. 32.- Licencia de vertederos....25
8.- EJECUCION DE LAS OBRAS....26
Art. 33.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras....26
Art. 34.- Dirección facultativa....27
Art. 35.- Renuncia y cambio de técnico o empresa constructora....27
Art. 36.- Comunicación de la conclusión de las obras y licencias de ocupación y de habitabilidad....27

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 37.- Devolución de depósitos y cancelación de avales. 28
TITULO 3.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 29
Capítulo 3.1.- DISPOSICIONES GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD....29
Art. 38.- Facultades del derecho de propiedad. 29
Art. 39.- Deber de Uso 29
Art. 40.- Deber de Dotación de Servicios 29
Art. 41.- Deber de Adaptación al Entorno....30
Art. 42.- Deber de Prevención de Riesgos 30
Art. 43.- Deber de Conservación 30
Art. 44.- Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos. 31
Art. 45.- Gestión y dirección de la actividad urbanística. 32
Capítulo 3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO. 32
1.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. 32
Art. 46.- Delimitación del suelo rústico. 32
Art. 47.- Clasificación del suelo rústico....32
Art. 48.- Régimen jurídico general. 33
Art. 49.- Parcelaciones urbanísticas 33
Art. 50.- Medidas a adoptar para evitar la formación de Núcleos de población. 33
Art. 51.- Condiciones generales de la edificación. 35
Art. 52.- Procedimiento para las actuaciones en Suelo Rústico. 36
Art. 53.- Suelo Rústico Común. 36
Art. 54.- Suelo rústico con Protección de Infraestructuras 38
Art. 55.- Suelo rústico con Protección Natural y Protección Cultural 39
Art. 56.- Procedimiento para autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico. 41
Art. 57.- Condiciones Generales de las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico 43
Art. 58.- Condiciones estéticas 48
Art. 59.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios 48
Art. 60.- CUADROS RESUMEN. 50
Art. 61.- Clasificación y definición de las actividades en suelo rústico objeto de regulación por las presentes normas. 54
Art. 62.- Determinaciones en cada categoría de Suelo Rústico. 56
2.- RÉGIMEN DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO 60
Art. 63.- Delimitación del Suelo Urbano. 60
Art. 64.- Desarrollo de los ámbitos de ejecución. 60
TITULO 4.- PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN. 61
Capítulo 4.1.- DETERMINACIONES GENERALES. 61
Art. 65.- Ámbito y alcance de estas Ordenanzas. 61
Capítulo 4.2.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELA EDIFICABLE 61
Art. 66.- Condición de solar 61
Art. 67.- Definiciones: 62
Capítulo 4.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN. 68
Art. 68.- Altura máxima y número de plantas. 68
Art. 69.- Medición de la altura y número de plantas. 69
Art. 70.- Altura libre mínima 69
Art. 71.- Alturas en Patios de Parcela 70
Capítulo 4.4.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA. 70
Art. 72.- Patios de parcela. 70
Capítulo 4.5.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y AMBIENTALES. 70
Art. 73.- Vuelos y miradores. 70
Art. 74.- Altura libre mínima 71
Art. 75.- Alturas en Patios de Parcela 71
Art. 76.- Otras Condiciones. 71
Art. 77.- Huecos y paramentos 71

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 78.- Medianerías. 71
Art. 79.- Cubiertas y tejados....72
Art. 80.- Fachadas....72
Capítulo 4.6.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS....73
Art. 81.- Escaleras 73
Art. 82.- Protecciones y Barandillas....73
Art. 83.- Portales. 74
Art. 84.- Condiciones de Iluminación y Ventilación 74
Art. 85.- Otras Condiciones....74
Art. 86.- Accesibilidad de los edificios. 75
Art. 87.- Riesgos de inundación. 75
Art. 88.- Condiciones para la ejecución de las Obras....75
Capítulo 4.7.- CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. 76
Art. 89.- Condiciones para las construcciones provisionales. 76
Capítulo 4.8.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. 76
Art. 90.- Condiciones Generales. 76
Art. 91.- Contenido y Garantías: 77
Art. 92.- Red Viaria: 78
Art. 93.- Red Viaria Rural. 81
Art. 94.- Espacios Libres: 82
Art. 95.- Condiciones Particulares de las Redes: 84
TITULO 5.- REGIMEN DE LOS USOS 90
Capítulo 5.1- CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION....90
Art. 96.- Usos considerados 90
Art. 97.- Uso Residencial....90
Art. 98.- Uso de Producción....92
Art. 99.- Uso de Servicios o Terciario 95
Art. 100.- Equipamiento....97
Art. 101.- Viario y estacionamiento....100
Capítulo 5.2. Fuera de Ordenación....101
Art. 102.- Fuera de ordenación....102
Art. 103.- Usos Disconformes con el planeamiento 102
TITULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO....103
Capítulo 6.1- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO 103
Art. 104.- Ordenanza de Casco Consolidado. 103
Art. 105.- Ordenanza de Entorno Urbano 109
Art. 106.- Ordenanzas particulares Urbanización Coto de Puente Viejo....114
Art. 107.- Ordenanzas particulares Urbanización “El Monte” en Puenteviejo....117
Art. 108.- Ordenanzas particulares Urbanización “Pinar de Puenteviejo”....120
Art. 109.- Ordenanzas particulares Urbanización “La Fontanilla” 124
Art. 110.- Ordenanzas particulares Urbanización “Finca Dehesa de Pancorbo” 126
Art. 111.- Ordenanzas particulares Urbanización “La Aldehuela de Freyla”....129
Art. 112.- Ordenanzas particulares Urbanización “Ampliación Dehesa de Pancorbo” 129
Art. 113.- Ordenanza de Industria General y Almacenamiento 134
Art. 114.- Ordenanza de Equipamientos y edificaciones singulares....138
Art. 115.- Ordenanza de Espacios Libres Públicos 144
Art. 116.- Ordenanza de Viario y Comunicación....146
Art. 117.- Ordenanza de Servicios Técnicos....148
FICHAS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE: 150

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

DOCUMENTO II.- NORMATIVA

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1.1. Disposiciones Generales

1.-OBJETO NATURALEZA Y VIGENCIA.

Art. 1.- Objeto.

1.-Estas Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, clasifican y ordenan el territorio Municipal de Maello , y en base a las siguientes determinaciones generales:

a) Clasifican el suelo en dos clases: Urbano y Rústico.

b) Definen los sistemas generales de la ordenación del territorio: sistema general de comunicación, sistema general de espacios libres y verdes, sistema general de equipamiento comunitario y sistema general de protección e instalaciones.

c) Establecen y concretan los usos, aprovechamientos del suelo y edificaciones.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.

Las normas urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al término municipal de Maello.

Art. 3.- Vigencia y Revisión

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor al día siguiente de la publicación, en los Boletines Oficiales de la Comunidad de Castilla y León y de la Provincia, del acuerdo de su aprobación definitiva.

Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de que la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en la L.U.C.y.L., además en casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de los instrumentos de planeamiento, previa audiencia a los municipios afectados, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente. (art. 56 L.U.C.y.L.)

Se procederá a la revisión de estas NORMAS URBANÍSTICAS cuando exista una total reconsideración de la ordenación general establecida.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 4.- Vinculación y Obligatoriedad en el cumplimiento

Las Normas Urbanísticas Municipales y los planes que las desarrollan obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública

2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Art. 5.- Documentación

Constan de los siguientes documentos:

Documento 1.- Memoria
Documento 2.- Normativa.
Documento 3.- Planos de Información y Ordenación.
Documento 4.- Catálogo de elementos protegidos.
Documento 5.- Anexos a las Normas. Documentación Complementaria.

La interpretación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas se hará en relación con el contexto en que aparecen referidas.

Si existieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se entenderá lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá la que resulte más favorable a la mayor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor impacto en los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

TITULO 2.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO.

Capítulo 2.1. Licencias Urbanísticas

1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA. CONTENIDO Y PLAZOS.

Art. 6.- Actos de edificación y uso del suelo.

Estarán sujetos a Licencia todos aquellos actos señalados en la Ley 4/2008 de Medida sobre Urbanismo y Suelo, así como los descritos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 7.- Obras menores y Obras mayores sujetas a licencia.

7.1.- Obras menores sujetas a licencia

1.- Se consideran como obras menores, como categoría diferenciable de la obra mayor, las que se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados, circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor, que además satisfacen simultáneamente las siguientes condiciones:

- No suponen modificaciones estructurales que puedan afectar a la seguridad de las edificaciones o de las actividades que albergan.
- No afectan ni suponen alteración del uso y seguridad en la vía pública, ya sea de modo provisional o permanente.
- No suponen modificación de las circunstancias urbanísticas de cualquier parcela o propiedad, en particular: Uso, Altura o Volumen construido y Edificabilidad.

Supuestos de Obra menor:

Obras de conservación y mantenimiento que no precisen andamios, ni afecten a edificios o conjuntos protegidos, (incluidos en el Catálogo de Edificios Urbanos protegidos). Obras de conservación y mantenimiento: Sustitución de elementos dañados por otros idénticos, limpieza y pintura interior de edificios, patios o medianeras que no den a la vía pública.

Obras de acondicionamiento menor:

- En viviendas: Reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior. Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda; ni se modifique el número de unidades de viviendas; no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- En locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc., en las que concurran las circunstancias siguientes: No afecten a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.), por requerir en estos supuestos licencia de obras de acondicionamiento.
- Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas, y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios. En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Otras obras menores.

- Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.
- Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.
- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
- Apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.
- Trabajos previos, bajo dirección facultativa, consistentes en la realización de ensayos para el conocimiento del comportamiento estructural de una edificación, tendente a su rehabilitación.
- Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- Cualesquiera otras obras de pequeña entidad, no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores.

7.2.- Obras mayores sujetas a licencia

Aquellas obras en las que no concurran los supuestos señalados en el apartado 7.1.y además los siguientes supuestos:

- Las obras de nueva planta y de ampliación de edificios, o necesarias para la implantación, ampliación, modificación o reforma de instalaciones de cualquier tipo.
- Las casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- Las obras de modificación o de reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de los edificios, o que incidan en cualquier clase de instalaciones existentes.
- Las obras provisionales.
- La construcción de vados para la entrada y salida de vehículos de las fincas en la vía pública.
- Las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública por particulares o por las empresas suministradoras de servicios públicos, que corresponderán tanto a las obras necesarias para la apertura de calas y pozos, colocación de postes de soporte, canalizaciones, conexiones y, en general, cualquier remoción del pavimento o aceras, como las necesarias para la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que haya podido estropearse con las calas mencionadas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones, terraplenados, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Las obras de cierre de los solares o de los terrenos y de las vallas, los andamios y los andamiajes de precaución.
- La nueva implantación, la ampliación, la modificación, la sustitución o el cambio de emplazamiento de todo tipo de instalaciones técnicas de los servicios públicos, cualquiera que sea su emplazamiento.
- Los usos e instalaciones de carácter provisional.
- La instalación, reforma o cualquier otra modificación de los soportes o vallas que tengan publicidad propaganda.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a los aparcamientos, a las actividades industriales, mercantiles o profesionales, a los servicios públicos o a cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La realización de cualesquiera otras actuaciones establecidas por las ordenanzas que les sean aplicables como sujetas a licencia municipal, siempre que se trate de construcciones, instalaciones u obras.

Art. 8.- Régimen.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

4.-En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Art. 9.- Contenido de la licencia.

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

2.-Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo, el contenido implícito (que es el contenido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y del C.T.E. Código Técnico de la Edificación.

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

4.-Condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

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

6.-Se otorgará una sola licencia por cada fase de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda fase hasta no haber concluido las obras de infraestructura importantes de la edificación de la primera fase.

Art. 10.- Plazos de vigencia de las licencias.

1.-Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente de notificación del otorgamiento de la misma.

2.-Las licencias de obra menor, caducarán y quedarán sin efecto sin derecho a indemnización, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3.-Las obras menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalaciones de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor, y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4.-No obstante, el titular o causahabiente de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo que no excederá en la mitad de los plazos por tipos de obras que la suscitan, y que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente, si no se hubiera acordado la suspensión de licencias en el sector de que se trata, y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el otorgamiento de la licencia.

5.-La caducidad a que se refieren los párrafos anteriores se producirá sin posibilidad de nuevas prórrogas, por el transcurso de los plazos de seis meses o de su prórroga de tres meses.

6.-La prórroga de los plazos de iniciación a que se refiere el párrafo 4 devengará las correspondientes tasas, proporcionales al tiempo solicitado para la misma respecto al total devengado con la licencia otorgada.

7.-Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ocupara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra si la Administración no lo considerara excesivo. En otro caso señalará el que considere suficiente. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

8.-El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este articulo, según el tipo de obra a ejecutar.

Art. 11.- Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1.- A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.

b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

2.-El incumplimiento de los plazos comportará en todo caso:

a) La caducidad de la licencia, excepto cuando se hubiera obtenido su prórroga.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de licencia de que se trata, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la necesidad, para continuar las obras de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratase, si ello no fuese compatible, se procederá a la demolición de las obras.

3.-Caducará, así mismo, la licencia cuando las obras se hayan paralizado, o no proseguido a ritmo normal, durante más de seis meses.

4.- Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

5. Una vez notificada la caducidad la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

6. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

7.-A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en su totalidad, según las obras previstas para cada fase o etapa respectiva a que se refiere el número 7 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

8.-El plazo de prórroga para la conclusión de las obras, se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar, y en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

9.-Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencia y edificación forzosa o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

10.-Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, éstas se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

Art. 12.- Condiciones Generales de las Licencias Urbanísticas.

1.- El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionado al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales, con independencia de aquellas otras de carácter general o particular que se pudieran acordar por el Ayuntamiento.

2.- Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, de alumbrado público, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogase al servicio público correspondiente, debiendo sufragar la totalidad de los gastos que se ocasiones por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

3.- El promotor vendrá obligado a urbanizar en su totalidad y a su costa el tramo de calle frente al edificio, con pavimento de calzada, encintado de aceras, canalizaciones subterráneas para todos los servicios, instalación de alumbrado público etc., debiendo utilizar los materiales, tipo de luminarias y demás características que le indique el Ayuntamiento. No se concederá la Licencia de primera ocupación sin el cumplimiento de éstos deberes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

4.- Las acometidas de agua y alcantarillado se efectuarán por y a costa del promotor donde señale el técnico municipal, previo pago de los derechos correspondientes. Antes del comienzo de las obras se instalará un contador para medir el consumo de agua durante las mismas, debiendo notificarse al Ayuntamiento para la toma de la lectura inicial. En los edificios de más de una vivienda y/o local que se constituyan en Régimen de Propiedad Horizontal, las acometidas de agua y alcantarillado, así como las de todos los demás servicios urbanísticos, será únicas para todo el edificio, debiendo distribuirse en su interior para las diferentes propiedades. Para el abastecimiento de agua, se instalará un contador general común para todo el edificio.

5.- La puesta en servicio y utilización del suministro de agua y vertido a la red de alcantarillado, requiere la concesión previa de la licencia de primera ocupación. Las acometidas a la red general, permanecerán precintadas hasta la obtención de dicha licencia.

6.- Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

7.- Será obligatorio el cumplimiento de la legislación de telecomunicaciones en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

8.- Los vados deberán ser objeto de licencia expresa.

9.-Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en especial para colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público.

10.- Queda prohibido expresamente:

a. Sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse lo preciso sobre la cubierta.

b. Colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública sin bajantes.

c. Establecer puertas que se abran al exterior de la vía pública.

d. Depositar en la vía pública materiales de construcción o los procedentes de derribo.

11.- La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o apertura de establecimientos.

12.- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto presentado y bajo la dirección técnica que figura en el expediente. Toda variación ulterior que pretenda introducir precisará la conformidad previa. Las obras se ejecutarán por contratista debidamente matriculado en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

2.- TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA.

Art. 13.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. - La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1:1.000, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca, y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas así como los anchos de aquellas a las que quedan sus fachadas. También se acompañará plano por duplicado a escala 1/500 en el que se señale la forma dimensiones, superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial de que lo requiera, se podrá exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2.-Todos los documentos antes citados deberán ir suscritos por el técnico competente, legalmente autorizados y visados, por el Colegio Oficial no constando en el sello de visado ninguna anotación respecto a incumplimiento de normativa técnica urbanística, lo cual será requisito previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3.-Presentada la documentación iniciada, y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora para antes de pasado un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia del solicitante.

4.-La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Art. 14.- Competencias y procedimiento.

1.-Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañaran de la documentación necesaria para valorarlas.

b) Los servidos técnicos jurídicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y a las Normas.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el mismo los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para el otorgamiento de licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad..

Art. 15.- Deficiencias subsanables en el proyecto

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un 1 mes proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones de la normativa en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos basándose en cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

3.- DOCUMENTACION DE LOS ACTOS Y PROYECTOS SUJETOS A LICENCIAS.

Art. 16.- Documentación para licencia de obras.

1.- Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

2.- Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar, está emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos en estas Normas.

3.- Para poder iniciar el expediente deberá presentar la siguiente documentación:

DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

a) PREVIO:

Alineación: Deberá realizarse en una solicitud diferente a la de la licencia de obra

b) SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA:

Básico:

Proyecto técnico visado (2 ejemplares)
Copia de Proyecto en papel, pudiendo presentar también a mayores copia del proyecto en soporte informático (dwg o dwf)

Ejecución: – Los anteriores más:

Dirección facultativa de Arquitecto
Dirección facultativa de Aparejador
Dirección Coordinador Estudio de Seguridad y Salud, según proceda
Estudio de Seguridad y Salud
Estudio Geotécnico
Hoja de Estadística de la Edificación

Demolición:

Fotografía del edificio

DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE OBRA MENOR

Solicitud de obra
Plano de situación de la obra a realizar
Memoria descriptiva de las obras a realizar
Croquis de las obras acotado
Presupuesto de la obra, desglosado por partidas
En su caso, autorización de la Comunidad de Propietarios

DOCUMENTACIÓN PARA LA OCUPACIÓN DE SUELO PÚBLICO POR CONTENEDORES:

Instancia general solicitando la ocupación de suelo público.

DOCUMENTACIÓN PARA LA OCUPACIÓN DE SUELO PÚBLICO POR VALLAS O ANDAMIOS:

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Instancia general solicitando la ocupación de suelo público e indicando:
Situación del lugar de colocación de las vallas y andamios.
Medida de las vallas y andamios.
Tiempo de ocupación de las vallas y andamios.

3.- En su caso y si procede, el Ayuntamiento podrá otorgar la llamada "Licencia al Proyecto Básico" sobre la documentación señalada para el Proyecto Básico, que siempre vendrá condicionada a la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución no pudiendo iniciarse las obras hasta la presentación y aprobación del proyecto de ejecución.

4.- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación vigente en materia de licencia ambiental, y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

5.- Una vez presentados los documentos preceptivos, se presentarán a informe de los servicios Técnicos para que lo emitan en el sentido de si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente. A continuación se evacuará el informe jurídico por el Secretario, y la propuesta de liquidación del impuesto sobre construcciones.

Art. 17.- Documentación para licencia de segregación o parcelación.

1.- Las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares de proyecto con la siguiente documentación necesaria:

- Solicitud de Licencia de Segregación.
- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta y del cumplimiento de la normativa urbanística, con expresión detallada de los linderos, superficies, titulares, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los restantes lotes resultantes de la parcelación.
- Certificación del registro de la propiedad de la finca objeto de la segregación,
- Copia del título de propiedad inscrito en el registro de la propiedad.
- Referencia catastral de la finca (copia del último recibo de IBI)
- Proyecto suscrito por técnico competente, comprensivo de:

- Descripción literaria de la finca inicial (según título de propiedad) y de las resultantes de la segregación.
- Plano de situación, sobre cartografía del planeamiento municipal vigente (a escala 1/2000 ó en su defecto 1/5000)
- Plano acotado de la finca inicial, a escala como mínimo 1/1000, referido al parcelario catastral, salvo imposibilidad material.
- Plano acotado a escala como mínimo 1/1000, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobres cartografía catastral, en el que se definan claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente y la situación de las referencias necesarias para su comprobación.

2.- Dichas solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas. Los proyectos, además irán suscritos por facultativos competentes.

Art. 18.- Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1.-Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

a)Plano de situación a escala no inferior a 1:2000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b)Proyecto técnico, firmado por Técnico competente y Visado por su Colegio Profesional.

c)En su caso copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3.-Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos de los cuales uno se devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmiendas a los planos originales suscrito por el promotor y su técnico.

Art. 19.- Documentación para movimiento de tierras.

1.-Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidos en el apartado de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a)Plano de emplazamiento a escala 1:2000

b)Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud de licencia, a escala no menor de 1:500 en el que se indiquen cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición en planta-altura de las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectadas otorgamiento de licencia, se limitarán a compulsar que el proyecto de ejecución presentado no modifica el básico.

Art. 20.- Documentación para la licencia de demolición.

1.-No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2.-A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio, reflejando las alineaciones de la edificación y de las parcelas previo a la demolición y con cotas referidas a los edificios próximos o colindantes o en su defecto las parcelas vacantes de edificación y los anchos de las vías actuales.

b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.

c) Dos ejemplares de la Memoria, presupuesto y mediciones de obras y de los planos de plantas y alzados con detalles de interés, a escala 1:100, acotados.

d) Documento en el que se haga constar que el edificio a demoler no está afectado por ningún tipo de catalogación ni por protección alguna especificada en estas Normas.

f) Proyecto de seguridad e higiene para la prevención de accidentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

3.-La caducidad de las licencias de derribo, concedidas con previa concesión de proyecto de nueva construcción, será de seis meses desde el día de su notificación.

Art. 21.- Documentación para licencia de apeos.

1.-Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2.-Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar acompañando los planos necesarios, en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquellas donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediese, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3.-En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4.-En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes aunque consistan en actuaciones exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente el Arquitecto Municipal o quién corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Art. 22.- Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1.-Deberá solicitarse licencia para la instalación de vallas de protección la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2.-En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a fachadas, habrá de colocarse una valía de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a una distancia de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para peatones o si esto no fuese posible, se reservará un paso de uno a dos metros de la calzada para peatones, debidamente protegido contra vehículos.

3.-Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valía, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valía, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación por la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

4.-En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valía se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5.-Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6.-Las instalaciones de las vallas, se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valía y dejar libre la acera al tránsito público.

7.-En todo caso la licencia de vallado de obras no conferirá ningún derecho de utilización exclusiva de la vía pública.

Art. 23.- Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1.-La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrán de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por duplicado, según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

a) Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria, procedimientos de fabricación y producciones de la misma, potencia de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar, medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas ordenanzas, tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

b) Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en acotándose en cada local detalladamente.

c) Plano de situación a escala en el que se limite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de zona exterior a 50 metros.

d) Presupuesto con detalle, valorado, de la maquinaria e instalaciones.

2.-Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

4.- LICENCIAS EN SUELO RUSTICO.

Art. 24.- Licencias en Suelo Rústico.

Son de aplicación todas las prescripciones de los artículos precedentes, así como aquellas expresadas en el régimen urbanístico y jurídico del suelo rústico, siendo el procedimiento para el otorgamiento definitivo el regulado en estas Normas para el suelo rústico.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

5.- LICENCIA DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 25.- Licencia en edificios o conjuntos a conservar.

1.-Toda solicitud de licencia de obras que pretenda modificar edificios, calles o plazas inmediatas a edificios catalogados, así como las obras de nueva construcción en igual emplazamiento (zona de influencia), o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio y cuantas puedan proyectarse en los monumentos mismos de cualquier categoría nacional, provincial o local, actuales o que en adelante se declaren, deberá someterse preceptivamente a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural cuya decisión será vinculante de conformidad con la legislación en la materia.

2.-Los proyectos de obras sujetos a las condiciones del número anterior, deberán presentar un ejemplar más de las mismas para la remisión por el interesado o por el Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, para su informe preceptivo. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto que sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

3. - Si el trámite ante la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural lo conduce directamente el interesado, será preceptivo presentar en el Ayuntamiento, con la solicitud de licencia, la autorización favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, requisito sin el cual la Corporación no podrá conceder la licencia solicitada. El Secretario de la corporación tiene la obligación de advertir de cualquier trasgresión legal que pudiera llevarse a cabo sobre esta materia, cumpliendo estrictamente con lo dispuesto en la Ley de Régimen Local y del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, dando traslado del acuerdo en el plazo de tres días al Gobierno Civil o ente que lo sustituya.

4.- El Ayuntamiento solicitará informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan dudoso carácter estético ambiental, y no se adaptaran al ambiente urbano rural en que estuvieran situadas, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por el número 1 precedente. En este caso la documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico Municipal correspondiente, se remitirán a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con los mismos efectos del número 2 anterior, pero sin el grado de vinculación de la aprobación de este Organismo.

5.- Toda solicitud de licencia de demolición parcial, apertura de huecos, así como las de enfoscado, reparación, o reforma y pintura de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos 1:100.

Art. 26.- Protección del arbolado.

1.-El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deteriores que pudieran acarrear su destrucción total o parcial, siendo preciso para la transformación o cambio de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quién podrá recabar asesoramiento de los Organismos competentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2.- Toda solicitud de “tira de cuerdas" para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:2000, los árboles que contuviera, su posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

3.- Medidas de Preservación

- Todos los ejemplares arbóreos preexistentes en el ámbito afectado por un desarrollo urbanístico, sean unidades de actuación en suelo urbano, o unidades de actuación o sectores en suelo urbanizable, de más de 22 cm de diámetro a 1,80 ml de altura serán preservados por el Planeamiento si en su ubicación actual resultasen compatibles con la ordenación definida en el instrumento concreto de desarrollo, ya resulten ubicados en suelos públicos o en suelos privados.

- Todos los ejemplares arbóreos preexistentes en el ámbito objeto de desarrollo, de más de 22 cm de diámetro a 1,80 ml de altura que resulten incompatibles con la ordenación definida en la ordenación, podrán ser talados libremente por el promotor.

En ese supuesto se velará por su sustitución mediante la plantación, en las zonas verdes públicas o en los espacios libres privados de la ordenación resultante del ámbito, del número de ejemplares arbóreos, de un perímetro mínimo de 22 cm a 1,5 ml de altura y de un porte mínimo de 2,5 ml de altura, suficientes para conseguir en las nuevas plantaciones la misma superficie de sección de madera talada. En el caso de que los ejemplares sustituidos en la nueva plantación sean de una especie diferente a la de los ejemplares talados, la equivalencia de la superficie de sección de madera de los ejemplares talados con la superficie de sección de madera de los ejemplares plantados que los sustituyen vendrá afectada por los coeficientes derivados de las diferencias de valor entre ambos grupos de ejemplares resultantes de la aplicación de las Normas de Granada de valoración de árboles ornamentales

En el caso de sustitución de ejemplares talados por nuevos ejemplares plantados de la misma especie, la equivalencia de superficies de sección de madera talada y plantada será estricta sin aplicación de coeficientes de ningún tipo derivados de la diferente edad o porte de ambos grupos de ejemplares.

- Todos los ejemplares arbóreos preexistentes en el ámbito objeto de desarrollo, de entre 12 y 22 cm de diámetro a 1,80 ml de altura será preservados por el Planeamiento *si en su* ubicación actual resultasen compatibles con la ordenación definida, ya resulten ubicados en suelos públicos o en suelos privados.

- Todos los ejemplares arbóreos preexistentes en el ámbito objeto de actuación de entre 12 y 22 cm de diámetro a 1,80 ml de altura que resulten incompatibles con la ordenación definida, serán talados libremente, a excepción de las encinas y los robles que serán talados y sustituídos por la plantación, en las zonas verdes públicas o en los espacios libres privados de la ordenación resultante del ámbito, del número de ejemplares arbóreos de la misma especie, de un perímetro mínimo de 16 cm a 1,5 ml de altura y de un porte mínimo de 2,0 ml de altura, suficientes para conseguir en las nuevas plantaciones la misma superficie de sección de madera talada.

- Los ejemplares arbóreos preexistentes de menos de 12 cm de diámetro a 1,80 ml

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

de altura podrán ser talados libremente, si bien se recomienda su preservación siempre que resulte compatible con la ordenación definida en el o los Planes Parciales correspondientes, y con la utilización idónea de las zonas verdes públicas urbanas y de los espacios libres privados resultantes de la ordenación.

4.- Obligaciones Documentales

Las presentes condiciones obligatorias se desarrollarán técnicamente en él o en los correspondientes instrumentos de ordenación, que incorporarán en sus planos de información un levantamiento topográfico detallado de los ejemplares arbóreos de más de 12 cm de diámetro detallando su ubicación, porte, especie y calibre a 1,80 ml de altura.

5.- El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 27.- Publicidad exterior.

En el Suelo Urbano sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos cuando esté emplazada en solares vallados y en construcción; quedando expresamente prohibida la publicidad de vallas o tapias en frentes de fachadas, aún de viviendas deshabitadas y en medianerías de la edificación, aunque ésta estuviese en ruinas. Los anuncios de comercio u oficina se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos o banderines de dimensiones no superiores a 0,50 x 1,00 m.

La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ello dé derecho a indemnización excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes o muros en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios, con fines electorales, de actividades municipales o propias de las fiestas locales.

Las instalaciones sin licencia de bastidor o anuncio publicitario, o la continuación del mismo una vez se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que lo motivó, sin renovación de la misma o demolición, en el caso de que no se ajuste a las presentes Normas, serán constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o suspensión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado. En todo caso la solicitud de licencia se considerará obra menor.

Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentren en el entorno visual de cualquiera de los edificios a conservar de grado 1, queda completamente prohibida.

6.- LICENCIAS EN LAS QUE CONCURREN COMPETENCIAS DE OTROS ORGANISMOS.

Art. 28.- Licencias en las que concurren competencias de otros organismos.

1.- No requerirán licencia urbanística municipal:

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

2.- Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

7.- LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

Art. 29.- Solicitud de licencias de apertura y funcionamiento de actividades.

1.- Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir con todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3.- Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable a tenor de lo previsto en las presentes Normas.

4. - Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o subsidiariamente la asistencia técnica a los municipios de la Diputación Provincial realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan llevando actas de inspección.

Art. 30.- Actividades exentas y clasificadas.

1.- Se considerarán exentas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2.- Se considerarán actividades clasificadas las comprendidas en la legislación aplicable en materia de Licencia Ambiental, dado que las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por la legislación del estado, se ajustarán, en el ámbito territorial de Castilla y León, al régimen de autorización y funcionamiento previsto en esta Ley.

Art. 31.- Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.

1.-En las peticiones de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Competente.

Se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2.- Para las exentas:

a) Impreso de instancia en modelo oficial.

b) Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).

c) Recibo acreditativo del acta en la licencia fiscal.

d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona jurídica.

f) Fotocopia de las licencias de construcción instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local, con la clasificación decimal de actividad.

g) Plano de planta a escala 1:100.

3.- Para las clasificadas:

a) Impreso de instancia en modelo oficial, por triplicado.

b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

c) Certificado de la dirección facultativa.

d) Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

1. - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán, su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

2.-Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escalas de 1.50,1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle con expresión de las demás actividades en la misma.

3.-Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales de mercado, y el las instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4.- La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

5.- Las solicitudes de licencia, por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en la licencia fiscal. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6.- Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7.- Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales.

8.- Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificara la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período igual.

Art. 32.- Licencia de vertederos.

1.- La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente de impacto ambiental.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o subsidiariamente la asistencia técnica a los municipios de la Diputación Provincial decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencia, con las garantías, plazos, etc. y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos.

Tarifará los derechos aplicables y previo abono, el Ayuntamiento otorgará, si procede, la licencia.

Se recuerda aquí que están expresamente prohibidos los vertidos de residuos líquidos en todo el término municipal, tal y como establece el título sobre el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.

2.- Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el canon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las obras, la Comisión Municipal de Urbanismo informará sobre su ejecución, pudiendo expropiar el Ayuntamiento los terrenos si no se hubieran cumplido las condiciones apropiadas.

3.- La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento, que en la parte colindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

4.- Si la cata del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera, que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de éstos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

5. - En todos los casos será obligación del interesado ejecutar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

8.- EJECUCION DE LAS OBRAS.

Art. 33.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1.- El titular de una licencia de obra mayor debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras, a fin de que se supervise por los servicios técnicos municipales la posición de la planta de la edificación antes de comenzar la cimentación, en los casos en que se trate de obras de nueva planta o ampliación en superficie. Dicha supervisión tendrá lugar en plazo no superior a 15 días desde que se curse la solicitud.

b) Finalización de las obras, cuando no estén sujetas a licencia de primera ocupación.

2.-Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

b) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

3. - Además de las mencionadas prescripciones deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, o su fotocopia.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d) Copia del plano agregado, en su caso al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

4.-La autoridad municipal cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, deberá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Art. 34.- Dirección facultativa.

1.-No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumpla la comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además la fecha de la licencia de obras o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre apellidos o razón social y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas, el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

2.- Toda obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Art. 35.- Renuncia y cambio de técnico o empresa constructora.

1.- Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejase de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2.- El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término. En otro caso se suspenderán las obras, sin derecho a indemnización, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3.- Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

Art. 36.- Comunicación de la conclusión de las obras y licencias de ocupación y de habitabilidad.

1.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de ocupación y uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquellos, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acreditan, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

b) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

2.- Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se adjunta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hayan dispuestas y a punto de funcionamiento en su caso, las instalaciones de protección contra incendios informarán la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en Servicio.

Si por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3.- Simultáneamente se liquidarán las tasas de la licencia en función del costo definitivo de las obras, más modificaciones y certificación de terminación de obra, giradas por el técnico facultativo y visadas por el Colegio correspondiente, a que se refiere el párrafo a) del número anterior.

Art. 37.- Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de estas Normas siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en dichos artículos.

2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallase pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

TITULO 3.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 3.1.- DISPOSICIONES GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Art. 38.- Facultades del derecho de propiedad.

1.- Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

2.-Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en las Normas Urbanísticas Municipales.

3.-Las condiciones de uso del suelo establecidas en las Normas Urbanísticas no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los supuestos de:

a)La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles los gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

b)La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

Art. 39.- Deber de Uso

Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

Art. 40.- Deber de Dotación de Servicios

Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 41.- Deber de Adaptación al Entorno

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Castilla y León y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

Art. 42.- Deber de Prevención de Riesgos

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.

3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.

Art. 43.- Deber de Conservación

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. A tal efecto se entiende por:

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

d) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del citado deber, correspondiendo el exceso al Ayuntamiento. A tal efecto, el límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición, entendido como el valor actual de construcción de un inmueble nuevo, en condiciones que permitan su autorización conforme a la normativa vigente, con la misma superficie edificada y cuyas demás características sean similares, excluyendo el valor del suelo e incluyendo el coste de ejecución, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción, sin depreciaciones de ningún tipo.

Art. 44.- Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos ; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
   En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 45.- Gestión y dirección de la actividad urbanística.

1. La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y al Municipio de Maello, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones públicas y de la iniciativa privada.

2. La actividad urbanística podrá gestionarse directamente por la Administración competente o bien de forma indirecta, a excepción de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y, en general, de las actividades que impliquen el ejercicio de autoridad, que sólo podrán desarrollarse mediante gestión directa.

Capítulo 3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO.

1.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 46.- Delimitación del suelo rústico.

Constituye el suelo rústico de las presentes Normas Urbanísticas aquellas áreas del término municipal que deben de ser preservadas del proceso de desarrollo urbano con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la Naturaleza y el destino rústico que lo caracteriza con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado sus límites, sus clases de suelo y áreas vienen grafiadas principalmente en el plano de clasificación del suelo.

Art. 47.- Clasificación del suelo rústico.

Estas Normas Urbanísticas distinguen tres clases de Suelo Rústico:

1.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.

Son suelos que están sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio.

Se establecen tres categorías:

Suelo rústico con Protección de Infraestructuras

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Suelo rústico con Protección Natural

Constituido por los terrenos definidos en la normativa como zonas húmedas y sus zonas de protección establecidas por el Planeamiento y que decida proteger por sus valores naturales

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la flora o la fauna.

Suelo rústico con Protección Cultural

Constituido por los terrenos próximos a los elementos catalogados por el planeamiento, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales y naturales.

2.- SUELO RÚSTICO COMÚN. Constituido por el señalado por estas Normas para ser preservado de otros usos que no sean los característicos de esta clase de suelo y que no se encuentren incluidos en ninguna otra de las categorías.

Art. 48.- Régimen jurídico general.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen las medidas y condiciones precisas para la protección y conservación que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas no son en ningún caso equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de suelo rústico no se podrán realizar fracciones en contra de lo dispuesto en las disposiciones de la Consejería de Agricultura y Ganadería, o legislación sectorial vigente de aplicación.

Art. 49.- Parcelaciones urbanísticas

Se entiende por parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

En relación con los núcleos de población se estará a lo siguiente:

Se entenderá como parcelación rústica a todas aquellas divisiones o segregaciones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra. Deberán respetar las normas sobre unidades mínimas de cultivos y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población por su propio fin de aprovechamiento agrario o de la explotación de los recursos naturales de las fincas.

Art. 50.- Medidas a adoptar para evitar la formación de Núcleos de población.

Se entenderá por núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz accesos rodados y de alcantarillado, constituido por agregados de unidades familiares que no están principal o directamente vinculadas a la producción agraria, ni son económicamente dependientes de ésta o de sus rentas y sean susceptibles de ser suelo urbano.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Corresponde al planeamiento general determinar, en función de las peculiaridades de cada territorio, el concepto de núcleo de población aplicable y las condiciones objetivas que dan lugar a su formación, así como los parámetros relativos a densidad de viviendas, superficie y forma de las parcelas, distancias de las edificaciones a los límites de la parcela, altura edificable, etc. destinados a evitar, por medio de su aplicación en las solicitudes de edificación que se formulen, la posibilidad de formación de un núcleo de población.

En este sentido se pueden considerar que las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada en la que se pretende edificar en el suelo rústico deberá cumplir las siguientes características mínimas:

- Parcela mínima afecta a la edificación con vivienda: la parcela mínima de Suelo Rústico para evitar la formación de núcleo de población será de 3 Ha.

- Círculo mínimo inscribible: en dicha parcela se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo cien metros (100 m)

- La edificación deberá estar aislada por los cuatro costados y se referirá a una sola vivienda.

- Retranqueos mínimos de la edificación: la edificación se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de treinta metros (30 m)

- Ocupación máxima y edificabilidad: 1% y 0,01 m^2c/ m^2s respectivamente.

- Altura máxima: será de una planta sobre rasante o de tres metros y medio (3,5 m)

- Distancia mínima entre parcelas: será de ciento cincuenta metros (150 m)

Condiciones relativas a la zona que puedan suponer riesgo de formación de núcleos de población:

a) Contar con accesos señalizados o previsión de ellos con ancho superior a 3,00 m.

b) Contar con servicios de agua o conducciones subterráneas o energía eléctrica sin aprobación del órgano urbanístico competente.

c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada, existentes o en proyecto.

e) Utilización de una o varias de las parcelas resultantes para usos y fines contrarios con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias.

f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación agrícola.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

g) Existencia de publicidad en el terreno, en sus proximidades o en cualquier medio, siempre que ésta no contenga la fecha de aprobación del Plan Especial o Parcial de la zona y el Órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.

h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente.

i) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por Ingeniero Agrónomo y no corresponda con la rentabilidad económica de la explotación agraria.

Art. 51.- Condiciones generales de la edificación.

En el suelo rústico, con carácter general, no se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, pecuarias o forestales adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria y que cumplan las especificaciones de estas Normas en los distintos tipos de suelo rústico. Dichas construcciones e instalaciones, se podrán autorizar siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas Urbanísticas.

Excepcionalmente, y por el procedimiento previsto en estas Normas Urbanísticas, se podrá autorizar la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

Se podrán, así mismo, autorizar las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Así mismo, y mediante el procedimiento previsto en estas Normas Urbanísticas, se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad social o interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

En el caso de industrias que por su carácter nocivo y peligroso deban localizarse alejadas de los núcleos urbanos deberán cumplirse, así mismo, las legislaciones específicas aplicables.

Asimismo en el caso de edificaciones vinculadas a actividades de ganadería intensiva (industria estabulada) se establecerá una distancia de separación para su instalación igual o superior a 350 metros desde la delimitación de suelo urbano establecido por estas Normas Urbanísticas.

Las explotaciones ganaderas y otras análogas que se encuentren a una distancia menor, que la expresada anteriormente, de la delimitación de suelo urbano se encuentran declaradas expresamente fuera de ordenación por las presentes Normas debiendo cumplir con las condiciones señaladas en el planeamiento para los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, expresamente declarados fuera de ordenación.

Las construcciones en esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, forma, proporciones, bloques y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional, en consonancia con las muestras autóctonas de la misma zona.

Los vertidos se realizarán a red de alcantarillado una vez depurada, si existiese en las proximidades, o a fosas sépticas cerradas para su posterior tratamiento. Se prohíbe la ubicación de áreas de vertidos líquidos o sólidos.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos principales, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

Art. 52.- Procedimiento para las actuaciones en Suelo Rústico.

En Suelo rústico se establece una relación de usos permitidos, autorizados o excepcionales y prohibidos según el órgano con competencia en el otorgamiento de licencia y por su categorización dentro de la clasificación como suelo rústico, considerándose:

1º.-Usos directamente permitidos (por asimilarse a los propios del suelo rústico) y que por tanto están exentos del procedimiento de autorización, pudiendo el Ayuntamiento otorgar la correspondiente licencia, sin perjuicio de que procedan otras autorizaciones administrativas de carácter sectorial.

2º.-Usos sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia urbanística, conforme prevé el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Son éstos los usos que sí deben someterse al procedimiento regulado en estas Normas Urbanísticas.

3º.-Usos directamente prohibidos, y para los que por tanto no procede la tramitación regulada en estas Normas Urbanísticas, debiendo el Ayuntamiento denegar la solicitud sin más trámite. Ello no obstante, en los casos dudosos podrá darse curso al expediente, a fin de que la Comisión Territorial de Urbanismo se pronuncie sobre el supuesto.

Art. 53.- Suelo Rústico Común.

Constituido por el señalado por estas Normas para ser preservado de otros usos que no sean los característicos de esta clase de suelo, en él se permitirán de forma excepcional previa autorización por interés social, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas y viviendas unifamiliares aisladas siempre y cuando no formen núcleo de población.

Sin embargo, tal como se señala en la legislación urbanística, en los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento:

a) Estarán permitidas:

1º.-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2º.-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

b) Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

1º.-Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º.-Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

3º.-Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

4º.-Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5º.-Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

i. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
ii. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c) Son usos prohibidos

Todos los no citados anteriormente.

En este sentido dentro del régimen mínimo de protección, y como superior limitación que establece el propio planeamiento se señala que estarán permitidas las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas y otras análogas siempre que guarden una distancia igual o mayor de 350 metros con la delimitación de suelo urbano que establece estas Normas.

Las explotaciones ganaderas y otras análogas que se encuentren a una distancia menor, que la expresada anteriormente, de la delimitación de suelo urbano se encuentran declaradas expresamente fuera de ordenación por las presentes Normas debiendo cumplir con las

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

condiciones señaladas en el planeamiento para los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, expresamente declarados fuera de ordenación.

Art. 54.- Suelo rústico con Protección de Infraestructuras

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico. Está comprendido dentro de la clasificación de suelo con protección y está constituido por las fajas marginales a las vías de tránsito, canalizaciones o líneas de transporte de energía, creadas no solo para defender su normal funcionamiento sino en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de trazado o perfil transversal.

Condiciones de uso:

a) Son usos permitidos:

1º.-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º.-Las Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética

2º.-Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3º.-Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

4º.-Los otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente:

- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

c) Son usos prohibidos todos los no citados y además:

1º.- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º.-Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

3º.-Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

4º.-Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Art. 55.- Suelo rústico con Protección Natural y Protección Cultural

Constituido por los terrenos definidos en la normativa como zonas húmedas, montes de utilidad pública, yacimientos arqueológicos…. y sus zonas de protección establecidas por el Planeamiento y que decida proteger por sus valores naturales y culturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la flora o la fauna.

a) Son usos sujetos a autorización:

1º.-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º.-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º.-Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

4º.-Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

5º.-Otros usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Son usos prohibidos todos los no citados y además:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento

Prohibiciones en las zonas húmedas catalogadas. Queda prohibido en las zonas húmedas catalogadas y en sus zonas periféricas de protección:

a) La desecación de la zona húmeda.

b) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen sus aguas.

c) Acumular residuos sólidos, escombros y sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositan, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de sus aguas o la degradación de su entorno.

Autorizaciones. Requerirá autorización de la Dirección General del Medio Natural.

a) Cualquier actividad que precise licencia o concesión administrativa en la zona húmeda y su zona periférica de protección.

b) Cualquier aprovechamiento de los recursos naturales de la zona húmeda y su zona periférica de protección.

Procedimiento de las autorizaciones. El régimen de autorizaciones a que hace referencia el artículo anterior se ajustará al siguiente procedimiento.

1. Los Organismos de cuenca y los órganos competentes en materia urbanística, previamente a la resolución de cualquier autorización o concesión administrativa que afecte a las zonas húmedas catalogadas o a su zona periférica de protección remitirán la documentación pertinente a la Dirección General del Medio Natural que evacuará informe vinculante en el plazo de un mes, quedando en suspenso los plazos establecidos para la resolución del citado expediente. Transcurrido dicho plazo, sin que el informe se hubiere evacuado se podrán proseguir las actuaciones.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2. En las autorizaciones, licencias o concesiones se hará constar de manera expresa el cumplimiento de los trámites a que se refiere este artículo.

Apeo y deslinde. El apeo y deslinde de las Zonas Húmedas Catalogadas y sus zonas periféricas de protección se realizará por la Dirección General de Medio Natural, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder al organismo de cuenca como titular del dominio Público Hidráulico.

No obstante el Ayuntamiento remitirá al Organismo de cuenca y a los órganos competentes en materia urbanística los expedientes administrativos y solicitudes de actividades y actuaciones en una franja perimetral paralela de 100 metros a la delimitada como ZONA PERIFERICA DE PROTECCIÓN (la superficie definida por la franja perimetral continua que circunda la laguna a una distancia de 50m a partir del límite de las aguas de máximo nivel) en el CATALOGO DE ZONAS HUMEDAS DE CASTILLA Y LEON a los efectos de comprobación por parte de los Organismos competentes que dichas solicitudes de actividades y actuación no afectan a la zona incluida dentro del área protegida.

Art. 56.- Procedimiento para autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado para la concesión de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades;

1º.- La documentación a presentar ante la Administración Pública será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.
Se deberá aportar la siguiente documentación mínima:

a) Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio de solicitante.

b) Emplazamiento y extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso, reflejados en un plano de situación. Éste se realizará sobre copia de alguno de los planos de las Normas Urbanísticas del Municipio.

c) Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas: superficie a ocupar, distancia al Dominio Público y a los demás linderos, altura, materiales, etc. En todo caso se exigirá un plano de la parcela (o al menos de su entorno), en el que se reflejen dichas características, asó como fotografías del emplazamiento propuesto.

d) Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

e) Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización.

f) En el supuesto que el uso a implantar se pueda considerar de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos se presentará justificación de la necesidad de ubicación en suelo rústico , bien a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

g) Otros documentos que se indiquen en su defecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial.

2º.- Recibida la solicitud, el Ayuntamiento comprobará que comprende la documentación necesaria y, en caso contrario, requerirá al solicitante para que aporte los documentos precisos. Una vez completa la documentación, la solicitud deberá ser objeto de informes técnico y jurídico, realizados por los técnicos municipales o, en su defecto, por los de la Diputación Provincial.

3º.- Asimismo, el Ayuntamiento deberá solicitar cuantos informes externos de carácter sectorial fueran preceptivos, conforme a la legislación aplicable, y en función del uso solicitado y de su emplazamiento. En particular deberán solicitarse los siguientes informes:

a) Cuando el uso afecte a algún Bien de Interés Cultural (B.I.C.), informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

b) Cuando el uso afecte a alguna carretera, informe de su Administración o entidad titular: según el caso, la Demarcación de Carreteras del Estado, el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, la Diputación Provincial.

c) Cuando el uso afecte al Dominio Público Hidráulico, informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

d) Cuando el uso afecte a una vía pecuaria o a un Espacio Natural, incluidas las zonas húmedas, informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

e) Cuando el uso afecte a terrenos sometidos a concentración parcelaria, informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

f) Cuando el uso afecte a terrenos objeto de concesión minera, informe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo.

El plazo para la emisión de los informes preceptivos será de dos meses desde la recepción de la solicitud municipal, salvo cuando la legislación del Estado disponga uno diferente. Transcurridos dichos plazos los informes de entenderán favorables.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

4º.- Asimismo el Ayuntamiento deberá someter el expediente a información pública durante un plazo de quince días, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

Cuando además de la autorización de uso se requiera licencia de actividad clasificada, el Ayuntamiento podrá realizar un único trámite de información pública.

El período de información pública puede coincidir con el plazo para la emisión de informes previsto en el apartado anterior.

Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

5º.- Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegando motivadamente.

Deberá remitirse el expediente original o copia compulsada, y en el mismo se incluirán:

a) Documentación presentada por el promotor.
b) Informes jurídico y técnico del Ayuntamiento, o en su defecto de la Diputación Provincial.
c) Informes sectoriales recibidos.
d) Copia de los anuncios de información pública.
e) Alegaciones presentadas durante el plazo de información pública.
f) Informe municipal sobre las alegaciones presentadas.

6º.- Además, para que puedan ser autorizados, el promotor de estos usos excepcionales en suelo rústico deberá cumplir las siguientes condiciones para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos;

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

II. Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

III. Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Art. 57.- Condiciones Generales de las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 57.1. Condiciones de los usos ligados a las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las explotaciones ganaderas y otras análogas que se encuentren a una distancia menor de 350 m de la delimitación de suelo urbano se encuentran declaradas expresamente fuera de ordenación por las presentes Normas debiendo cumplir con las condiciones señaladas en el planeamiento para los usos del suelo.
Las explotaciones ganaderas y otras análogas que se encuentren a una distancia menor, que la expresada anteriormente, de la delimitación de suelo urbano se encuentran declaradas expresamente fuera de ordenación por las presentes Normas debiendo cumplir con las condiciones señaladas en el planeamiento para los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, expresamente declarados fuera de ordenación.

En Suelo Rústico común:

1. Condiciones generales de parcelación: la superficie mínima de parcela para poder solicitar la implantación de una nueva actividad de esta naturaleza será mayor de dos mil metros cuadrados (2.000 m^2).

2. Condiciones generales de edificación:

    a. La superficie edificable total, incluyendo cuerpos de edificación auxiliares no podrán superar los 0,3 m^2c/m^2s.
    b. La ocupación máxima de parcela no podrá superar un treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela.
    c. La altura máxima de la edificación no podrá superar las dos plantas o seis metros (6 m), con altura de cumbrera máxima de siete metros (7 m), salvo justificación por necesidades técnicas de la necesidad de alcanzar mayores alturas.
    d. Con carácter general se establece un retranqueo de cuatro metros (4 m) o si la altura de la edificación es mayor que cuatro metros el retranqueo obligatorio será coincidente con la altura y se aplicará a cualquier lindero de la parcela.

En Suelo Rústico sometido a algún régimen de Protección:

1. Condiciones generales de parcelación: la superficie mínima de parcela para poder solicitar la implantación de una nueva actividad de esta naturaleza será mayor de tres hectáreas (3 Has).

2. Condiciones generales de edificación:
    a. La superficie edificable total, incluyendo cuerpos de edificación auxiliares no podrán superar los 0,01 m^2c/m^2s .
    b. La ocupación máxima de parcela no podrá superar el 1%.
    c. La altura máxima de la edificación no podrá superar una planta y un máximo de cuatro (4 m) metros.
    d. La distancia mínima de las edificaciones al dominio público y a las parcelas colindantes será como mínimo de veinte (20 m) metros.

Art. 57.2. Condiciones de los usos ligados a las Obras públicas e infraestructuras en general,

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a setecientos metros cuadrados (700 m2)
2. Con carácter general se establece un retranqueo de cuatro metros (4 m) o si la altura de la edificación es mayor que cuatro metros el retranqueo obligatorio será coincidente con la altura y se aplicará a cualquier lindero de la parcela.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta metros (250 m.) de ninguna otra edificación.
4. La superficie edificable total, incluyendo cuerpos de edificación auxiliares no podrán superar los 0,3 m^2c/m^2s .
5. En ningún caso, la ocupación superará el treinta por ciento (30%).
6. Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán todas las condiciones expuestas en este artículo, pero, además, la parcela contará con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar según el artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y, su altura máxima podrá alcanzar los seis metros (6 m) y como máximo dos plantas.
7. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones de las Normas Urbanísticas o de la regulación sectorial que les fueren de aplicación.

Art. 57.3. Condiciones de los usos ligados a las actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

1. Al solicitar la licencia municipal para esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en la que quedarán los mismos una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias el Ayuntamiento y los Servicios Técnicos de la Junta de Castilla y León, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la licencia municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso se localizarían de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y no provoque otros impactos.
4. Se exigirá fianza, aval u otra garantía para asegurar las condiciones que estableciere

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

para la evolución paisajística de la zona.

5. En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. La ocupación máxima de las edificaciones será del cero coma cinco por ciento (0,5%) de la superficie total de la parcela.
6. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad declarándose ambos usos incompatibles.

Art. 57.4. Condiciones de los usos ligados a las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Se estará a lo dispuesto en lo indicado en el Artículo 50.- Medidas a adoptar para evitar la Formación de Núcleos de población.

Art. 57.5. Condiciones de los usos ligados a las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

Se estará a lo dispuesto en lo indicado en el Artículo 50.- Medidas a adoptar para evitar la Formación de Núcleos de población.

Art. 57.6. Condiciones de los usos ligados a las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

1. Las obras de rehabilitación y reforma de construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación serán posibles en todos los casos, debiendo acometerse en el marco de dichas obras las medidas correctoras de impacto ambiental a que hubiere lugar para adaptar las construcciones al régimen establecido en esta normativa.
2. Las obras de ampliación de construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación no podrán, en ningún caso, superar los parámetros dimensiónales establecidos para cada uno de los usos sujetos a autorización en esta normativa.
3. Cualquier cambio de uso debido al fin de la actividad autorizada deberá implicar la adaptación a las condiciones establecidas en esta normativa para el nuevo uso compatible en la categoría de suelo correspondiente, incluyendo las de parcelación y edificación.

Art. 57.7. Condiciones de los usos ligados a otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

1. La peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima la necesaria al uso que se trate.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2. Con carácter general se establece un retranqueo de cuatro metros (4 m) o si la altura de la edificación es mayor que cuatro metros el retranqueo obligatorio será coincidente con la altura y se aplicará a cualquier lindero de la parcela.
3. La ocupación no superará el valor del treinta por ciento (30%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse el cuarenta por ciento (40%).
4. La altura máxima será determinada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila para cada caso.
5. La edificabilidad no podrá superar 0,3 m^2c/m^2s salvo las obras de ampliación de edificios existentes cuya edificabilidad no podrá superar 0,4 m^2c/m^2s.
6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en las N.U.M. y cuantas otras les fuese de aplicación.

Art. 57.8. Otras condiciones generales:

a) Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona.

b) Cerramientos de fincas

La parte opaca de los cerramientos, caso de precisarse, se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura. Los vallados de malla metálica deberán incorporar el oportuno tratamiento en tonalidades acordes con el entorno en el que se sitúa.

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces y lagunas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces y lagunas se aplicará lo previsto en la legislación sectorial.

c) Construcciones existentes

Las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que en el momento de la aprobación de la normativa no cuenten con la autorización o licencia municipal, al amparo del planeamiento urbanístico anterior y que no se ajusten a las condiciones anteriormente expuestas, quedan en situación de fuera de ordenación.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 58.- Condiciones estéticas

a) Condiciones estéticas generales.

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

b) Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar o, en su caso, la plantación de dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno..

c) Condiciones específicas.

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

d) Carteles de publicidad.

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios en todo el suelo rústico, salvo que una posterior Ordenanza Municipal lo regule.

Art. 59.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Los Saneamientos y servicios de las actividades y construcciones 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 en cada caso.

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 autorización urbanística, la modificación de los medios adaptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

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, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 60.- CUADROS RESUMEN
SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN

ACTIVIDAD DE LA EDIFICACIÓN	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			CONDICI. INFRAESTRUCTURA	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	USO CTU
	Tipología	Edificabilidad	Altura		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Area máx. afectada	Normativa sectorial	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL.	Area de servicio	S.C.G.	6 m y 2 Plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	Según Normativa sectorial	No se fija	Categoría mínima Carretera Autonómica	**Permitido**
AGRÍCOLA GENERAL GANADERÍA EXTENSIVA	Cercas, viveros invernaderos, silos, InstalacionesTécnicas, naves, Viviendas Vinculadas a explotaciones con superficie Máx. 150 m^2	0,01 m^2c/m^2s	4 m y 1 planta	Depuración de aguas residuales	La que establezca la J.C.y.L.	S.C.G.	S.C.G.	500 m entre edificaciones próximas	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
GANADERÍA INTENSIVA + IND. ESTABULADA	Naves cerradas y Viviendas Vinculadas a explotaciones con superficie Máx. 150 m^2	0,01 m^2c/m^2s	4 m y 1 planta	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	500m entre edificaciones	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
ACTIVIDAD FORESTAL	Naves cerradas	0,01 m^2c/m^2s	4 m y 1 planta	No se fija	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	100 m entre edificaciones próximas	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
DOTACIONAL + EQUIPAMIENTO	Todo tipo de equipamiento	0,3 m^2c/m^2s	6m y 2 Plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	La necesaria para la función	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
TURÍSTICA PERMANENTE	Casas rurales, posadas, albergues, hospederías, hostales, inferior a 20 camas	0,3 m^2c/m^2s	C.T.U.	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
INDUSTRIA EXTRACTIVA	Instalaciones técnicas y edificios auxiliares	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	**Prohibido**
INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN	Mataderos, secaderos, despieces Ind. Vinc. Con la Agricultura y ganadería	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	**Prohibido**
INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS NO VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN	Mataderos, secaderos, despieces Ind. Vinc. Con la Agricultura y ganadería	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	**Prohibido**
OTRAS INDUSTRIAS	Naves industriales y comercio	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	**Prohibido**

RESIDENCIAL	Residencial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	**Prohibido**

SUELO RUSTICO COMÚN

ACTIVIDAD DE LA EDIFICACIÓN	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			CONDICI. INFRAESTRUCTURA	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	USO CTU
	Tipología	Edificabilidad	Altura		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Area máx. afectada	Normativa sectorial	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL.	Area de servicio	S.C.G.	6m y 2 Plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	Según Normativa sectorial	No se fija	Categoría mínima Carretera Autonómica	**Permitido**
AGRÍCOLA GENERAL GANADERÍA EXTENSIVA	Cercas, viveros invernaderos, silos, InstalacionesTécnicas, naves, Viviendas Vinculadas a explotaciones con superficie Máx. 150 m^2	S.C.G.	6m y 2 plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	La que establezca la J.C.y.L.	S.C.G.	S.C.G.	100 m entre edificaciones próximas	Según Normativa Sectorial	**Permitido**
* ** **GANADERÍA INTENSIVA + IND. ESTABULADA**	Naves cerradas y vivienda vinculada a la explotación con Sup. Máx. 150 m^2	S.C.G.	6m y 2 plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	100m entre edificaciones	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
ACTIVIDAD FORESTAL	Naves cerradas	S.C.G.	6m y 2 plantas	No se fija	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	100 m entre edificaciones próximas	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
DOTACIONAL + EQUIPAMIENTO	Todo tipo de equipamiento	S.C.G.	6m y 2 Plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	La nec. para la función	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
TURÍSTICA PERMANENTE	Casas rurales, posadas, albergues, hospederías, hostales, inferior	S.C.G.	C.T.U.	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

	a 20 camas									
* INDUSTRIA EXTRACTIVA	Instalaciones técnicas y edificios auxiliares	S.C.G.	C.T.U	No se fija	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
* INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN	Mataderos, secaderos, despieces Ind. Vinc. Con la Agricultura y ganadería	S.C.G.	6m y 2 plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	100 m entre edificaciones próximas	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
* INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS NO VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN	Mataderos, secaderos, despieces Ind. Vinc. Con la Agricultura y ganadería	S.C.G.	6m y 2 plantas	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	100 m entre edificaciones próximas	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
* OTRAS INDUSTRIAS	Naves industriales y comercio	S.C.G.	6m y 2 plantas	Saneamiento	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial	**Excepcional**
CONSTRUC E INSTAL PROPIAS DE ASENT.TRADICIONALES	Construcciones e instalaciones debidamente justificadas	S.C.G.	3,5 m y 1 Planta	Saneam. E.E. A. Agua acceso	S.C.G.	S.C.G.	S.C.G.	No se fija	Según Normativa Sectorial y con cumplimiento del apartado Parcelaciones y núcleo de población de las N.U.M.	**Excepcional**
Residencial	Vivienda unifamiliar aislada máximo 200 m^2	0,01 m2/m2	3,5 m y 1 Planta	Saneam. E.E. A. Agua acceso	30.000 m^2	1 %	30 m	150 m entre parcelas próximas	**Según apartado Parcelaciones y núcleo de población de las N.U.M.**	**Excepcional**

S.C.G.:Según Condiciones Generales de las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, art.56
C.T.U.: según condiciones señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo.
***** En los usos señalados y sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo se podrá proponer una mayor altura de la establecida en estas Normas urbanísticas para dicha actividad con la presentación de documentación descriptiva y justificativa que justifique debidamente la necesidad de no poder ajustarse a dicha limitación.

** Dichas Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas y otras análogas deberán guardar una distancia igual o mayor de 350 metros con la delimitación de suelo urbano que establece estas Normas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 61.- Clasificación y definición de las actividades en suelo rústico objeto de regulación por las presentes normas.

Actividad agraria.-

Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo, para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

Actividad agrícola.-

La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.

Actividad agrícola extensiva.-

Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental, con el medio natural preexistente.

Actividad agrícola intensiva en secano.-

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

Actividad agrícola intensiva en regadío.-

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadío o se encuentran en terrenos apropiados, como vegas de los ríos, etc. con posibilidades de riego con métodos sencillos.

Ganadería intensiva.-

Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

Actividades forestales.-

Explotación de especies arbóreas o arbustivas, en su aspecto estructural (leña, madera para fabricación de objetos, papel, etc.)

Actividades al servicio de las obras públicas.-

Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

Actividades industriales.-

Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación, o transporte de los productos naturales

Actividades industriales extractivas.-

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

Actividades industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción.-

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

Actividades industriales agroalimentarias de transformación no vinculadas a la producción.-

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc).

Pequeños talleres de industria tradicional.-

Conjunto de medios materiales necesarios para la transformación de materias primas existentes en cada zona en productos de carácter artesanal, hasta 250 m^2 construidos, siendo de aplicación la normativa para "otras industrias" sin la limitación de proximidad a polígono industrial.

Otras industrias.-

Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer de significación en la provincia, salvo el almacena miento y los talleres, siendo, en general, incluíbles en el Reglamento de actividades clasificadas.

Servicios.-

Actividades que, en conjunto, son asimilables al llamado sector terciario, es decir, que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, sino que se ocupa de la distribución de productos al consumidor o de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos. Su regulación se adscribirá al fin específico al que sirva (ejemplo: silo privado asimilable a actividad agropecuaria)

Dotaciones y equipamiento.-

Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas.

Comerciales.-

Actividades ligadas a la promoción y venta de toda clase de artículos al pormenor. Se excluyen expresamente los mercados de mayoristas, que se considerarán como industria a efectos normativos.

Turísticas permanentes.-

Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

Turísticas no permanentes.-

Actividades ligadas al sector residencial temporal cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo).

Servicio de carreteras.-

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe, los talleres de reparación, que se considerarán como industria a efectos normativos.

Vivienda vinculada a otra actividad.-

Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal o dominante.

Vivienda.-

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

Art. 62.- Determinaciones en cada categoría de Suelo Rústico.

Art. 62.1.- Suelo Rústico Común.

1.- Lo constituye gran parte del territorio del Término Municipal de Maello, tal como se observa en los planos de clasificación del suelo.

2.- Condiciones de uso: agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

3.- Si alguna parcela contiene edificaciones preexistentes de uso residencial no se permitirán reformas que supongan un aumento de volumen, únicamente se permitirán aquellas que tengan como función el mantenimiento.

4.- Otras condiciones: Los vertidos se realizarán a red de alcantarillado una vez depurados, si existiese en las proximidades, o a fosas sépticas cerradas para su posterior tratamiento. Se prohíbe en esta zona la ubicación de áreas de vertidos líquidos o sólidos.

5.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas y otras análogas que se encuentren a una distancia menor a 350 metros de la delimitación de suelo urbano se encuentran declaradas expresamente fuera de ordenación por las presentes Normas debiendo cumplir con las condiciones señaladas en el planeamiento para los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, expresamente declarados fuera de ordenación.

Art. 62.2.- Suelo Rústico con Protección.

Suelo rústico con Protección de Infraestructuras.

1.- Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico. Está comprendido dentro de la clasificación de suelo con protección y está constituido por las fajas marginales a las vías de tránsito, canalizaciones o líneas de transporte de energía, creados no solo para defender su normal funcionamiento sino en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de trazado o perfil transversal.

2.- Las vías pecuarias, se encuentran incluidas en esta protección. Para ello se establecen márgenes de protección, adscribiendo las competencias de estas vías al Servicio Territorial de Medio Ambiente para cualquier actuación en ellas.

3.- Las distancias mínimas de separación de las construcciones o instalaciones, aunque fuesen provisionales son las siguientes:

Carreteras .-

En las actuaciones que se proyecten fuera de las zonas actualmente urbanizadas, sobre terrenos lindantes con las carreteras existentes, deberán considerarse distancias mínimas siguientes:

Zona de dominio público

Zona de servidumbre

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Zona de afección

- Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección de talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del organismo administrativo del que ésta depende, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en la legislación de carreteras.

- Zona de servidumbre

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 16 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo , de Carreteras de Castilla y León y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medidos desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en la legislación de carreteras.

- Zona de afección

La zona de afección de las carreteras estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la legislación de carreteras. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en la legislación de carreteras.

En la zona de afección, queda expresamente prohibida la publicidad. En cualquier caso, la construcción sobre terreno colindante con las carreteras, presentará autorización de Obras Públicas.

Cauces Públicos.-

En el caso de instalaciones o edificaciones se atenderá a los establecido en la legislación en la materia.

Otras Instalaciones.-

Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier otro tipo de instalaciones, tales como las servidumbres radioeléctricas de estaciones o receptores, de acuerdo con las condiciones que figuran en los oportunos Decretos de aprobación.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

La fijación de Carteles, colocación de soportes y en general manifestaciones de actividad publicitaria, se sujetará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Suelo rústico con Protección Natural .

1.- Lo constituyen los terrenos señalados como zonas de especial protección de aves (ZEPA), lugares de interés comunitario (LIC) (Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres) y los señalados en la Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

2.- Condiciones de uso: agrícolas y ganaderos. Protección del área afectada por la protección y señalada en los planos de clasificación del suelo.

3.- Edificación admisible: No se permite ninguna parcelación ni edificación.

4.- Se prohíbe en esta zona la ubicación de áreas de vertidos sólidos sin perjuicio de las prohibiciones señaladas por la legislación aplicable en su materia.

5.- Dentro de dicha clasificación se incluyen los terrenos grafiados en los planos de clasificación del suelo, así como el entorno de todos los arroyos y regueros, permanentes o estacionales, del término municipal, pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero y la Laguna Lucía y su ZONA PERIFERICA DE PROTECCIÓN.

6.- Dentro de los Montes de Utilidad se remite a la descripción contenida en la Memoria Informativa y a sus limitaciones dterminadas en la legislación sectorial.

Suelo rústico con Protección Cultural:

1.- Se concreta la RELACION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS CATALOGADOS, contenida en la Memoria Informativa

2.- Criterios de intervención.-

- Yacimientos arqueológicos catalogados:

  Cualquier tipo de obra o movimientos del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados (Tabla I) deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren 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 Ávila.

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

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

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.
c) 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 al categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Ávila.

3.- Condiciones de usos: agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2.- RÉGIMEN DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Art. 63.- Delimitación del Suelo Urbano.

La delimitación de suelo urbano se contiene en los planos de ordenación.

Art. 64.- Desarrollo de los ámbitos de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

2. A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será en suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico y el suelo urbano no consolidado, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector:

a. Casco urbano consolidado: Para solares en Suelo Urbano Consolidado procede la edificación sin figuras intermedias ordenadoras, con proyectos de obras ordinarias y parcelación obligatoria previa a los de edificación.

b. Urbanizaciones existentes: al igual que en el casco urbano consolidado de Maello, en los solares en suelo urbano consolidado procede la edificación sin figuras intermedias ordenadoras, con proyectos de obras ordinarias y parcelación obligatoria previa a los de edificación.

3. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

4. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

TITULO 4.- PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN.

Capítulo 4.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 65.- Ámbito y alcance de estas Ordenanzas.

Las presente condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

Capítulo 4.2.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELA EDIFICABLE

Art. 66.- Condición de solar

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª. Ser transitable por vehículos automóviles y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

2. Los terrenos que las Normas Urbanísticas clasifiquen como suelo urbano no consolidado sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:

a) Conectar la Unidad de Actuación en el que estén incluidos los terrenos con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

b) Ampliar o reforzar las vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

Art. 67.- Definiciones:

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:

a) Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

b) Parcela: superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

- Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
- Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
- Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
- Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
- Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
- Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
- Altura.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, entendiendo por tal el que sirve de techo a espacios habitables de la edificación, tenga carácter horizontal o inclinado.
- Número de plantas máximo: Refiere el máximo autorizado de superficies forjadas y cubiertas, sobre rasante.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Altura libre de piso.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

- Altura planta baja.- Es la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la planta primera.

- Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura máxima de cornisa: es la distancia en metros desde el punto medio de la rasante oficial a la cornisa (o línea superior de fachada). Si la longitud de fachada es superior a quince metros, esta altura se medirá en el punto medio de cada quince metros o fracción.
- Altura máxima de cumbrera: Es la altura desde la rasante oficial de calle al punto o línea mas elevada de la cubierta. Se utilizará el mismo criterio de puntos medios en cada sector de quince metros o fracción anterior.
- Ancho de calle. Es la anchura mínima de todo el tramo de calle correspondiente al solar o actuación que se considera.

- Coeficiente de edificabilidad.- Es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área entre la superficie de dicha área y se expresará en m^2/m^2 ó m^3/m^2.

- Edificación abierta.- Es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos del solar, estableciéndose espacios libres exteriores a la edificación en todo su contorno.

- Edificación aislada.- Se define como edificación de desarrollo horizontal, exenta en el interior de la parcela neta edificable o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar.

- Edificación cerrada.- Es aquella que ocupa la mayor parte de la parcela neta edificable, ciñendo su fachada con continuidad a las alineaciones oficiales.

- Edificio exclusivo.- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

- Edificios o instalaciones fuera de ordenación.- Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento que resultasen disconformes con el mismo.

- Espacios libres.- Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

- Manzana.- Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

- Máxima ocupación de la parcela.- Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Patio abierto.- Los patios abiertos a fachada deberán tener una longitud mínima de 3 m. y la profundidad no será mayor de vez y media la anchura. No dejarán medianerías al descubierto.

- Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable. Su forma y dimensiones deberán ajustarse a las Ordenanzas. En todo caso se podrá inscribir como mínimo un círculo de 3m. de diámetro.

- Pieza habitable.- Se entiende como pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

- Planta baja.- Es la planta del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de la rasante.

- Rasantes actuales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

- Rasantes Oficiales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

- Retranqueo. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

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

- Sótano.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Superficie edificable.- Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta.

- Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio.

- Volumen edificable.- Es el resultado de multiplicar la superficie total edificada por la altura de planta correspondiente.

- Zona.- Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios homogéneos de planeamiento.

- Aplicación de la edificabilidad.- Será computable a efectos de edificabilidad (en volumen o en superficie) la superficie construida sobre rasante.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Edificación adosada.- Es la situada en parcelas independientes, con solución de continuidad a otras edificaciones.

- Edificación en manzana cerrada densa Aquella que ocupa toda la parcela disponiendo de patios interiores de parcelas con fines de iluminación y ventilación. Patio mínimo: El exigido en la normativa, mínimo 3 m. Tendrán las siguientes limitaciones:- Distancia mínima entre la fachada posterior y límite del terreno de la parcela 3 m.

c) Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

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

- Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

- Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

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

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

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

  Se autoriza la construcción de una planta de sótano o semisótano, sin computar edificabilidad siempre que sobresalgan menos de 1,00 m contados desde la cota de pavimento del forjado techo semisótano hasta la cota de rasante.

  El aprovechamiento bajo cubierta sólo podrá ser destinado a uso residencial o auxiliar al mismo (trasteros, instalaciones, etc.).

  En el primer caso, residencial, no configurará planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie utilizable con la vivienda de la planta inferior en forma de "dúplex" y sin que puedan desarrollarse viviendas autónomas en dichos espacios.

  En cualquier caso computará edificabilidad en superficies útiles de altura superior a 1,50 metros.

- Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

   - Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

   - Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

e) Unidad de Actuación: ámbito de suelo urbano no consolidado que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

f) Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:

   - Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

   - Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

   - Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

   - Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

- Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto público como privado.

g) Urbanización: conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

- Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

- Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

- Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

- Colectiva: Es aquella que alberga a dos o más viviendas, además de otros posibles usos y que encierra elementos comunes para las mismas.
  Dentro de esta tipología se consideran los siguientes subtipos:
  - Manzana cerrada densa. Ocupa todos los frentes de las alineaciones, sin perjuicio de los retranqueos que puedan permitirse e incluso la delimitación de un máximo fondo edificable o alineación interior de patio interior.
  - Edificación abierta. Es aquella que, obedeciendo a un proyecto unitario, distribuye la volumetría asignada de forma libre sobre la propia parcela.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Unifamiliar: Es aquella destinada a albergar una sola vivienda, o agrupaciones de ellas, con accesos independientes y con parcela de uso privativo, para cada una. No se admiten agrupaciones con superposición vertical de las viviendas.

    - Edificación aislada. Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas con acceso exclusivo desde la vía pública.

    - Edificación adosada. Es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten tres tipos de edificación adosada:
        * En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen toda una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien, retranqueada, ocupando todo el frente de la parcela a la calle.
        * Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.
        * Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda.

j) Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

- Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

- Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

- Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Capítulo 4.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Art. 68.- Altura máxima y número de plantas.

1.-Se establecen dos parámetros: altura máxima de edificación y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

2.-Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presente Normas, y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techos de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas altura de plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición de todo el edificio.

En los demás casos se aplicarán los parámetros correlativos de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa del siguiente cuadro:

Número máximo de plantas	Altura máxima (en m.)
Una (Baja)	3,50 m

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Dos (Baja más una)	6,50 m
Tres (Baja más dos)	9,50 m

3.- Además se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta o buhardilla, pero computará a efectos de superficie edificada en todo caso, considerando la superficie contenida en la intersección de una altura de 1,50 metros con el faldón de terminación de la cubierta o elemento que delimite el espacio interior del aprovechamiento bajo cubierta.

4.- En el caso de que no se señale la altura expresamente, se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.

Art. 69.- Medición de la altura y número de plantas.

1.-La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a veinte metros, si sobrepasara se medirá a diez metros del punto mas bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada veinte metros.

En calles de fuerte pendiente se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos de los tramos sea superior a 1 m.

Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a cuatro metros y medio.

En edificios en esquina, con diferente altura máxima en ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de la edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de 12 m.

En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones de esquina o de calles en pendiente, sin rebasar las condiciones de aprovechamiento del solar, siempre que vengan avaladas por los servicios técnicos municipales.

En parcelas pasantes (con fachada a dos calles), la altura del edificio viene definida por la altura máxima en la calle situada a cota inferior. En parcelas pasantes la altura máxima se medirá en la rasante ideal en el punto del terreno en contacto con la edificación. Se considera rasante ideal la línea, real o ficticia que une a las dos calles.

2.- En los supuestos no recogidos en estas Normas Urbanísticas, y en los casos excepcionales que se justifiquen, se faculta a los servicios técnicos municipales decidir la forma de medición de las alturas.

3.-En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno, no serán habitables en ningún caso..

4.-En las construcciones bajo rasante la altura libre máxima permitida para sótanos será de 3,20 metros, y la mínima de 2,30 metros en el punto más bajo.

5.-En caso de rasantes inclinadas, el sótano no podrá exceder de la altura que lo sitúe sobre la calle en mas de 0,75 m, en ningún punto de la fachada.

Art. 70.- Altura libre mínima

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

La altura libre mínima, para usos de Vivienda será de 2,50 m. Para usos de Garaje - Aparcamiento en sótanos o semisótanos, será de 2,30 m. y para locales de pública concurrencia, será de 3,00 m. aunque se trate de sótanos o semisótanos.

En el caso de espacios abuhardillados habitables la altura mínima se considerará como la distancia entre la intersección de la cara interior del plano inclinado de la cubierta con el plano de fachada y la cara superior del último forjado sea superior a un metro (1,00 m.).

Art. 71.- Alturas en Patios de Parcela

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, sin incluir el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Capítulo 4.4.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA.

Art. 72.- Patios de parcela

1.-Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

2.-Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima de la mitad de la altura del edificio y sin que pueda ser menor de 3,00 m. de diámetro de círculo inscribible.

3.-Quedan prohibidos otros patios de ventilación inferiores a las condiciones del punto 2. Esta deberá resolverse con chimeneas de ventilación forzada.

4.-Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes, o bien trasplantarlos mientras duran las obras.

Capítulo 4.5.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y AMBIENTALES.

Art. 73.- Vuelos y miradores.

1.- Sólo se autorizan voladizos sobre las alineaciones de las calles si queda una distancia vertical mínima del acerado superior a 4.00 metros en el punto más bajo del mismo, y debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo, respetando en todo caso el arbolado si lo hubiere. La distancia de separación del cuerpo volado respecto a los vecinos colindantes será, como mínimo, de 0,6 m.

2.- Se prohíben los vuelos en aquellas calles con un ancho menor o igual de 5 m.

3.- Cuerpos volados cerrados. Aquellos que encierran el volumen habitable. Pueden ser miradores, si su cerramiento exterior está realizado completamente con carpintería, o cuerpos volados cerrados parcialmente con obra de fábrica. La superficie máxima a volar no superará en ningún caso el 50% de la longitud total de la fachada.
4.- Cuerpos volados abiertos o balcones. Son aquellos que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal, Los petos son de cerrajería, y su desarrollo longitudinal es menor a 2,50 metros. El saliente máximo de la calle será como máximo 0,45 metros, y con 10 cm. de espesor máximo. Se deberá retirar de las medianerías contiguas 1 metro.

5.- No se permitirán cuerpos volados y terrazas que no se adapten ambientalmente a la tipología del casco urbano consolidado, a tal efecto si se admitirán miradores similares en proporciones y tipología a los existentes en los edificios catalogados.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

6.- Se admitirá acristalar las terrazas y miradores con la condición de que dicho acristalamiento sea definido y ejecutado mediante un proyecto unitario para todo el edificio y acorde con sus características compositivas, siempre y cuando no se incorpore el nuevo espacio cerrado a las habitaciones, debiendo mantenerse el cerramiento de fachada original en su posición inicial, con permiso expreso de la comunidad de vecinos, que se deberá aportar junto a la solicitud de licencia.

7.- No será de aplicación para los edificios catalogados que podrán mantener, los vuelos y miradores existentes.

Art. 74.- Altura libre mínima

La altura libre mínima, para usos de Vivienda será de 2,50 m. Para usos de Garaje - Aparcamiento en sótanos o semisótanos, será de 2,30 m. y para locales de pública concurrencia, será de 3,00 m. aunque se trate de sótanos o semisótanos.

En el caso de espacios abuhardillados habitables la altura mínima se considerará como la distancia entre la intersección de la cara interior del plano inclinado de la cubierta con el plano de fachada y la cara superior del último forjado sea superior a un metro (1,00 m.).

Art. 75.- Alturas en Patios de Parcela

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, sin incluir el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Art. 76.- Otras Condiciones.

1.- Cornisas y aleros: Se permitirán un incremento de 30 cm sobre la dimensión máxima de vuelos

2.- Marquesinas: No se permitirán, excepto las existentes a fecha de aprobación inicial de estas normas.

3.- Toldos: Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización.
La altura mínima, sobre la rasante de la acera, de los elementos portantes será de 2,55 m.
El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo libres 2,10 m. sobre la rasante de la acera.
El saliente máximo del toldo podrá ser 3/4 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

Art. 77.- Huecos y paramentos

1.-Las condiciones estéticas se adaptarán ambientalmente a la tipología del casco urbano consolidado, a tal efecto se realizarán en proporciones y diseño coherentes con los existentes en los edificios catalogados.

Art. 78.- Medianerías.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1.- Se prohíben las medianerías ciegas, debiéndose tratar todas las fachadas con la dignidad y calidad arquitectónica adecuada a las mismas. El tratamiento mínimo será revoco y pintura, siendo esto obligatorio incluso para las edificaciones que alcancen mayor altura que las colindantes ya construidas. Respecto a su conservación es válido lo dicho para fachadas.

2.- Cuando por diferencia de altura definitiva entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

3.- El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable por cumplir la normativa.

Art. 79.- Cubiertas y tejados

1.- En el suelo urbano consolidado los materiales de la cubierta serán de teja cerámica armonizando con los materiales, colores y tonos de las edificaciones de la zona.

2.- En el suelo urbano no consolidado los materiales deben mantener la coloración rojiza de la teja si bien la teja podrá ser cerámica, de hormigón u otros materiales que mantengan el citado color, armonizando con los materiales, colores y tonos de las edificaciones de la zona.

3.- En cualquier clase de suelo se prohíbe expresamente el uso de fibrocemento como material de cubrición y las cubiertas de chapa metálica galvanizada o pintadas en colores que desentonen con el ambiente y cubiertas próximas, Se prohíbe también su uso para los cobertizos existentes para la guarda de animales y las industrias, no obstante se permitirá el uso de dichas cubiertas en las construcciones e instalaciones existentes pero deberán de ser pintadas al color de las tejas del entorno próximo.

4.-Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación. Se prohíbe expresamente, en el casco urbano consolidado, las cubiertas planas, como áticos, terrazas, etc. Se deberá ir a la cubierta tradicional en Maello formada por faldones inclinados, ya sean completos o cortados, las cumbreras y limatesas serán de teja al igual que el resto del faldón.

5. - La pendiente aconsejable estará comprendida entre 30% y un máximo de 40%.

6.-Se prohíben los canalones y bajantes vistos de fibrocemento y pvc y las superficies de aluminio en su color natural.

Art. 80.- Fachadas

1.- El color de las fachadas respetará la gama de la edificación catalogada en el suelo urbano consolidado.

2.- Como norma general, se recomienda los huecos de dimensión vertical superior a la horizontal, tanto en plantas bajas como en las restantes del edificio, aunque podrán admitirse en función de la composición, huecos cuya dimensión vertical sea igual a la horizontal.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

3.- Se tenderá al diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo (muro) sobre las de huecos (ventanas, puertas, etc.).

4.- Se prohíben, salvo justificación expresa en el proyecto, los materiales cuya coloración no esté incluida en la gama predominante en el casco urbano consolidado.

5.- Será obligatorio mantener en las nuevas edificaciones los elementos arquitectónicos que se encuentren catalogados o bien que tengan valores históricos o artísticos.

6.-Toda propiedad deberá cerrarse a alineación oficial de calle con valía maciza o tapia de dos metros de altura como máximo, con los criterios estéticos de materiales y acabados que para fachadas exteriores. Las tapias interiores tendrán una altura máxima de tres metros si linda con espacio de uso privado, y de 2,40 m. cuando linde con espacio de uso público.

7.- Las antenas parabólicas se colocarán en los tejados en los puntos menos agresivos visualmente, preferentemente en su parte más alta. Se prohíbe expresamente en las fachadas de la edificación. Nunca en cornisas o cumbreras, o puntos salientes del tejado. En las edificaciones que dispongan de patio interior se ubicarán en vertiente interna de dichos tejados.
Se permitirá una sola antena parabólica por cada opción de captación de telecomunicaciones, bien sea de uso individual o colectivo. Entendiendo por cada opción cada antena.
En edificios de nueva construcción o que ya dispongan de antena colectiva, el cableado irá por el interior del edificio, y en las antiguas en los lugares menos visibles.
Los colores de dichas antenas se mimetizarán con los colores del tejado y no contendrán propaganda.

Capítulo 4.6.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Art. 81.- Escaleras

1.- Las de acceso a viviendas unifamiliares y las de interior de vivienda tendrá un ancho mínimo de 0,80 m., y escalones de 0,27 x 0,20 m. de dimensión mínima.

2.- Las escaleras de viviendas plurifamiliares y las de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m. Los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm. y una contrahuella máxima de 18 cm, siendo 16 el número máximo de peldaños seguidos por tramo, en cualquier caso deberán cumplir con la legislación sectorial en materia de accesibilidad y protección contra incendio.

3.- Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

4.- Deberán tener luz y ventilación natural a calle o patio en una superficie mínima de 1,00 m^2 en cada planta. Podrán disponerse sin luz las plantas bajas e inferiores.

5.- Se admitirá luz cenital por medio de lucernarios de superficie mínima 1/3 de la caja de escalera. Si ésta une más de dos plantas será necesario que disponga de un ojo de ancho mínimo 0,8 m.

Art. 82.- Protecciones y Barandillas

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Los huecos practicables, terrazas y barandillas de escalera, tendrán una protección eficaz para evitar caídas, con una altura mínima de 0,95 m.

La separación máxima de barrotes será de 12 cm, y se prohíben los diseños que puedan trepar los niños y por tanto prevenir posibles riesgos de caída a distinto nivel u otro tipo de accidentes.

Art. 83.- Portales.

En viviendas colectivas deberá disponerse de un acceso suficiente a las escaleras comunes, ya sea directamente o a través de un patio intermedio. Este portal tendrá un ancho mínimo de 1,70 m, para acceso a cuatro viviendas y se incrementará en 0,10 m. por cada vivienda más a la que se acceda por él. Si da acceso también a garaje colectivo esta dimensión mínima será de 2,70 m.

Tendrá centralizados los casilleros postales en razón de uno por cada vivienda y local comercial, taller o negocio. Y dará acceso a los cuartos de recogida de cubos de basura, instalaciones y contadores de agua, y energía eléctrica.

Art. 84.- Condiciones de Iluminación y Ventilación

1.- Toda construcción destinada a vivienda, comercio, industria o cualquier uso público deberá cumplir las normas y condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes de carácter específico.

2.- Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, siendo practicable 1/3 de esta, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, que se consideran una sola pieza siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no sea superior a 7 m. El ancho de la embocadura de comunicación será de 2,00 m. como mínimo, y se mantendrá vacío en toda su superficie. Los locales de uso distinto al de vivienda y en los que deben de permanecer personas, contarán al menos con iluminación artificial y ventilación forzada, según se regule en las Ordenanzas Generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3.- Se permitirán chimeneas de ventilación en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, trasteros, despensas y garajes. Estos conductos solo podrán utilizarse para el uso de ventilación, con exclusión de cualquier otro. Estos conductos se encontrarán comunicados con el exterior y cumplirán las condiciones mínimas señaladas en la ordenanza de las viviendas de protección oficial.

Art. 85.- Otras Condiciones

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento térmico, contra la humedad, contra el fuego y acústico.

2.- Ninguna actividad productiva o residencial o servicio o esparcimiento, ni cualquier otra, puede producir humos, olores y residuos que causen molestias a la actividad familiar comunitaria y productiva, procediéndose, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, a su corrección inmediata por el causante. Si en el plazo concedido no se subsana el impacto denunciado, podrá procederse a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento o por contrata designada por éste con cargo al denunciado; y a la sanción igual al costo de la obra si perjuicio

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

de tener que abonar el coste expresado. Son así mismo objeto de esta condición y de sus sanciones el almacenaje de materiales de deshecho, envases y utillajes, herramientas y máquinas fuera de recintos vallados o cubiertos que tapen la visión del citado almacenaje desde el espacio público.

3.- En el desempeño de una actividad productiva se cuidará que no se transmitan a las viviendas próximas ruidos de mayor nivel de 50 dB durante el día y 35 dB durante la noche de 24,00 a 8.00 horas de la mañana, sin perjuicio de una mayor restricción en materia de control de ruido y vibraciones que determine la legislación sectorial.

Estas mediciones se realizarán en dos días distintos y para cada uno de los períodos, por técnicos acreditados que expedirán el certificado correspondiente.

Art. 86.- Accesibilidad de los edificios.

Toda edificación deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad a los edificios señalada en la legislación sectorial de protección contra incendios y accesibilidad.

Art. 87.- Riesgos de inundación.

No se concederá ninguna licencia para construir o instalar edificaciones provisionales en los cauces de los ríos y arroyos, aunque estuvieran secos desde hace más de diez años, ni en los lugares de paso natural de las aguas e inundables. La contravención de estas Normas no dará lugar a indemnización por parte de la Administración.

Art. 88.- Condiciones para la ejecución de las Obras

1.- En toda obra de nueva planta, derribo, y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales opacos, que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar, un paso peatonal mínimo de 1 m. de ancho aislado de la circulación rodada.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de dicha valla, pudiendo ordenar la desaparición de ésta en planta baja, continuándose los trabajos en las plantas superiores, previa la colocación de andamio de protección para permitir el tránsito por la vía pública. En casos especiales, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3.- Cuando las obras puedan suponer en su montaje o en si mismas un peligro, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación de una cuerda o palenque con un operario para advertir del peligro.

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

5.- El técnico municipal considerará si resulta necesario la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

6.- La instalación de las vallas se entiende con carácter provisional; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse ésta y dejar libre la acera al tránsito público. Tampoco se permitirá la rotura del pavimento existente con el fin de fijar las vallas.

Capítulo 4.7.- CONDICIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

Art. 89.- Condiciones para las construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales, cobertizos de obra, cantería, campings, venta de caravanas y material de camping, tentaderos, circos, etc., exposiciones de productos de tamaños y características que sean claramente perceptibles en el suelo urbano, urbanizable y rústico, cuya permanencia rebase 6 meses de plazo, deberán ser objeto de licencia de obra o instalaciones provisionales en las que se adjunte un informe del carácter de la actividad de que se trate, justificando la solución funcional y sus condiciones higiénicas y condiciones de protección del medio físico, que comprenda también un programa detallado y completo de la duración del plazo de su actividad. Se adjuntará el aval de una fianza por la cuantía que el Ayuntamiento determine, que estará condicionada al desmontado de la instalación, exposición, etc., una vez transcurrido el plazo concedido.

Dicho plazo no podrá exceder de dos años y cada prórroga devengará nuevas tasas y estará supeditada a la misma tramitación y condiciones.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones adicionales que garanticen la regeneración del medio durante la instalación o una vez desmontada ésta.

Las construcciones provisionales de uso público que tengan afluencia de público deberán contar con proyecto firmado por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente e informados por el Técnico Municipal previamente a su apertura.

Capítulo 4.8.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Resultarán de aplicación en aquellas obras de urbanización que se desarrollen en el ámbito de las Normas Urbanísticas.

Igualmente serán de aplicación en las actuaciones aisladas de urbanización..

Art. 90.- Condiciones Generales.

Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación separativa de residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantaciones. También podrá exigirse la depuración de los residuales y un servicio de recogida y destrucción de basuras para las urbanizaciones alejadas del perímetro urbano principal, según criterio municipal, en cada caso.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones, urbanas, el Ayuntamiento podrá exigir la colocación de arquetas de registro de las redes de telecomunicaciones y energía eléctrica en tramo de vía afectado por la urbanización.

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

En los Planos de Ordenación se marcan las Directrices generales que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres) para todo el Suelo Urbano Consolidado.

En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla, en lo que se refiere la las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.

Para los sectores de suelo urbano no consolidado, las directrices que se dibujan en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas, como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las dotaciones grafiadas en el plano, para cada uno de los sectores. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, el alumbrado, las aceras y los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

Será preceptivo un informe favorable de la Cía. Suministradora correspondiente para cada proyecto individual de cada servicio de infraestructura urbana, en donde se garantizará, en su caso, además del suministro, las especificaciones de cada Compañía Suministradora en cuanto a materiales a emplear y detalles constructivos.

Art. 91.- Contenido y Garantías:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con otras Normas contenidas en estas Normas.

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

Art. 92.- Red Viaria:

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Art.92.1. Red Viaria Urbana.

Art.92.1.1. Viario peatonal.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles bruscos, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de alcantarillas.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

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 con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

En cualquier caso la solución propuesta deberá ajustarse al cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad y protección contra incendios.

Las vías peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 por 100), para evacuación de aguas pluviales, y una máxima del doce por ciento (12 por 100) en tramos inferiores a tres (3) metros y del ocho por ciento (8 por 100) en tramos superiores.
No obstante podrá disminuirse la pendiente mínima siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales. La pendiente transversal máxima será, en todo caso, inferior al dos por ciento (2 por 100).
Las aceras mantendrán una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros).

Art.92.1.2. Calles de coexistencia.

Se incluirán en estas vías cuyo ancho de alineaciones sea igual o inferior a 5 metros y se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en los tratamientos de los firmes, de forma que tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexiste el tránsito peatonal y rodado.

Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.

Art.92.1.3. Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo 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 la calzada y la acera no será mayor 0.17 m., salvo en casos excepcionales.

En ambos casos el pavimento de la acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada . En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario

El pavimento de las acera será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,50 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito: calzada y acera, se situarán en el mismo plano.

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 la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo, prohibiéndose expresamente la utilización de pozos filtrantes.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías :

a) En Suelo Urbano Consolidado:

• Sección de vías existentes.
• En calles de nueva apertura: 8 m. para vías de la estructura general y 5 m para vías de coexistencia.

b) En Suelo Urbano No Consolidado:

• 8-11m para vías de acceso rodado.
• 5 m para vías de coexistencia.

Las vías de tránsito o de reparto serán, con carácter general, de doble sentido de circulación salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables en su función.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, el diámetro mínimo del fondo de saco será de 12 metros. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario, conforme a las siguientes condiciones generales:

a) Los pavimentos serán preferentemente de hormigón.

b) Los bordillos serán de hormigón bicapa. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

c) En los casos de acceso a garajes se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 3 metros desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 2%, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

d) El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etc. se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.

En cualquier caso los firmes del medio urbano cumplirán como mínimo:

-Vías peatonales:

-base: Veinte (20)cm. de suelo cemento, grava, cemento, macadán o zahorra natural o clasificada, recomendándose losa de hormigón de quince (15)cm. de H-l00.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

-rodadura: Cualquier enlosado rígido prefabricado tomado con cemento o cemento ruleteado de dos (2)cm. de espesor mínimo.

-bordillos: En todo el perímetro con áreas del terreno natural.

-Vías rodadas de acceso y reparto:

-sub-base: Diez (10)cm. de zahorra natural, artificial o arena de miga.

-base: Veinte y cinco (25)cm. de zahorra clasificada (artificial) u hormigón H-125.

-rodadura: Previa compactación, HM de 175 .

-aceras: Como las vías peatonales del apartado anterior.

-bordillos: En todo el perímetro del área asfaltada y de las aceras en contacto con el terreno natural .

-Rondas, arterias urbanas principales o colectoras:

-sub-base: Diez (10) cm. de zahorra artificial.

-base: Cuarenta (40) cm. de zahorra clasificada (artificial) o treinta (30) cm. de hormigón.

-rodadura: Previa compactación, HM de 175.

-aceras: Como las vías peatonales del apartado anterior.

-bordillos: En todo el perímetro del área asfaltada y de las aceras en contacto con el terreno natural.

Art.92.1.4. Vados permanentes

Los vados autorizados en la calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje 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 no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

Art.92.1.5. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y los espacios libres.

Art.92.1.6. Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañaran de alineaciones generales plantados en alcorques construidos con este fin o en área terrizas continuas. La anchura mínima de libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m

Art. 93.- Red Viaria Rural.

En el Suelo no Urbanizable la red viaria se ajustará a las características y trazados establecidos por el Servicio de Estructuras Agrarias, a través de los trabajos de concentración parcelaria, o la Dirección General de Montes. Se prohíben los firmes rígidos y los pavimentos bituminosos.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 94.- Espacios Libres:

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Alineaciones

Las alineaciones vendrán marcadas en los planos de ordenación.

b) Topografía

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

c) Materiales y tratamiento de la urbanización

Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporaciones de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distinta de las existentes.

Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartamento anterior.

Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, en todo caso tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen y composición de las zonas de ordenanza correspondiente.

Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas y zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m3. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m2. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60m.

d) Dotaciones y servicios

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida.

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

e) Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser inmediatamente repuesta.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 95.- Condiciones Particulares de las Redes:

Art.95.1. Suministro de energía eléctrica.

Sólo se admitirán tendidos aéreos en Suelo Rústico. En el Suelo Urbano se canalizarán subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o en casetas específicas, sobre zonas pública o en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc.

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 MIBT010 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 potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL	
Num. Acometidas conectadas	Coeficientes de simultaneidad.
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70
8	0,65

SECTOR AGROPECUARIO	
Num. Acometidas conectadas	Coeficientes de simultaneidad.
1 - 2	1
3 - 4	0,95
5 - 6	0,90
7 - 8	0,85

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art.95.2. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiéndose una altura libre mínima de 3,00 m. entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

La dotación de alumbrado público se proyectará teniendo en cuenta que el nivel mínimo de iluminación será de 10 lux para vías principales y 6 lux para vías secundarias.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los técnicos del Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen el buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

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/m2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno coma cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m2).

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. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

Se emplearán en general lámparas V.S.A.P. o, en su caso, por razones estéticas y/o de mayor rendimiento en color, otro tipo de lámparas de descarga. En las instalaciones que requieran 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

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

por ejemplo en parques, jardines, o zonas residenciales, o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

Art.95.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organismo Competente con descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad.

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m^3., 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 utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m^3. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter público.

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 m^3/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Para usos industriales se garantizará un dotación de 0,7 litros/sg x Ha, con coeficiente punta de 3 y en conexión de 1,7 veces el consumo medio diario.

La red de distribución urbana se hará en lo posible mallada, y se recomienda la utilización de tubos de fundición.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

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 más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo a fin de una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

No podrá otorgarse licencias de construcción, actividades o cualquier otra, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades. Este suministro podrá realizarse mediante la red general municipal o desde una fuente de suministro privado.

En este último caso se deberá acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

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

Condiciones generales

Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de fundición, hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 100 mm.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. deben preverse válvulas reductoras.

Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

En las redes de riego, se utilizará preferentemente agua reciclada en parques y jardines, cuyo uso será obligatorio en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos de la misma.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable serán independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Condiciones particulares

La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de temperatura.

La profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones, deben tomarse medidas de protección especiales.

Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.

En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art.95.4. Red de saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado, nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua de la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para el abastecimiento y saneamiento (MOPTMA) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m.. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 1,20 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo Rústico, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena etc.).

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

En caso de conexión a la general municipal las obras se ejecutarán por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas o por estos últimos, previa autorización municipal. En los en que no exista red general saneamiento o su desagüe no sea posible por gravedad o por impulsión, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes o cauces públicos previa depuración, tal que el vertido cumpla con las normas sectoriales vigentes.

Los conductos pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibiéndose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

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

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

TITULO 5.- REGIMEN DE LOS USOS

Capítulo 5.1- CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION.

Art. 96.- Usos considerados

Dentro del suelo urbano los usos permitidos se estructuran en generales y pormenorizados y son los siguientes :

1.-Uso residencial

- Vivienda (privado)
- Garaje Aparcamiento

2.-Uso de Producción

- Agropecuario
- Almacenes y Pequeños talleres
- Industriales y de transformación

3.- Uso de Servicios o Terciario

- Administrativo (oficinas)
- Comercial (venta al público)
- Hotelero (público)
- Recreativo y Espectáculos (Locales de Reunión)

4.-Equipamiento

- Docente
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario - Asistencial
- Religioso
- Parques y Jardines
- Instalaciones y Servicios Públicos

Art. 97.- Uso Residencial

VIVIENDA:

1.- Se agrupan en este apartado, los usos pormenorizados de Vivienda, y Garaje Aparcamiento en sus diferentes categorías.

El concepto de vivienda puede comprender el edificio o parte de un edificio destinada a residencia de carácter familiar.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2.- El uso de Vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

3.- Toda vivienda deberá tener la condición de exterior.

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de vivienda exterior:

- Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.
- Tener dos o más huecos a un espacio libre privado unido con la vía pública y resultado de los retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales o bien de los linderos.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de cinco metros a una o más fachadas teniendo en cuenta que la situación de otras piezas (tendedero, aseo, trastero) no perjudique a las condiciones relativas a las superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

Las viviendas no podrán ventilar a través de soportales públicos o privados de más de 2.50 m. de profundidad, considerando validos como ventilaciones aquellos huecos que se sitúen a menos de 2.50 m. de los extremos de dicho soportales en el caso de que estos se desarrollen a lo largo de una sola fachada.

No se admiten segundas luces en ningún caso; se considera segunda luz cuando una habitación recibe la luz a través de otra, de un tendedero o soportal de más de 2.50 m de profundidad, igualmente ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y sesenta centímetros.

4.- Categorías :

Vivienda unifamiliar: Aquella situada en una parcela independiente, en edificio independiente, o agrupada con otro uso distinto, pero en todo caso con acceso exclusivo desde la vía pública .Puede ser de tres clases:

a. Unifamiliar aislada
b. Unifamiliar en hilera
c. Unifamiliar en manzana cerrada.

Vivienda en bloque: Conjunto de varias viviendas independientes, agrupadas en un mismo edificio con elementos de acceso comunes. Puede ser multifamiliar en manzana cerrada o multifamiliar en bloque.

5.-Se considera vivienda mínima la que consta de un dormitorio, estar-comedor, cocina y baño; o bien una estancia que agrupe a su vez los tres primeros usos, estando siempre el baño individualizado. Las superficies mínimas de estas dependencias serán las siguientes:

Estar-comedor 10 m^2 (Ancho mínimo 2.70 m)

Cocina 6 m^2 (Ancho mínimo 1,70 m)

Dormitorio 10 m^2 (Ancho mínimo 2,20 m)

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

El baño que podrá estar compuesto por uno o varios espacios, constará de lavabo, inodoro y ducha como mínimo con una superficie de 3 m^2, y a ambos lados o espacios deberá accederse sin cruzar la cocina.

Si la cocina y el comedor se unen en un solo espacio éste tendrá una superficie mínima de 10 m^2 y la estancia resultante de 14 m^2 con anchos mínimos de 2,70 m. De existir varios dormitorios el principal tendrá como mínimo 10 m^2, los dobles podrán tener como mínimo 10 m^2 y los sencillos 8 m^2, siempre y cuando se respete un ancho mínimo de 2,20 m para los dobles y 2,00 m para los sencillos. La cocina, estar-comedor y los dormitorios ventilarán a la calle o patios mediante un hueco de superficie mayor o igual que 1/8 de la de la planta de la habitación.

Las celosías, mamparas, etc. exteriores a los huecos deberán tener una permeabilidad del 50% de su superficie y sus huecos totalizarán 1/8 de la superficie de las habitaciones que ventilan a través de ellas.

6.-Se prohíbe toda vivienda nueva o rehabilitada interior que no cumpla las condiciones anteriores, y solo se permitirán obras de mejora de condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior inadecuada.

GARAJE - APARCAMIENTO

7.- Es el edificio o parte del mismo, destinada a la estancia y guarda de vehículos automóviles, incluidas las instalaciones necesarias para este fin. Se considera un uso complementario del Residencial.

8.- Condiciones Básicas:

Se establece la obligación de proyectar garajes, en todos los edificios de más de 6 viviendas y/o 600 m2 de Locales comerciales, a razón de una plaza por vivienda y/o 100 m2 de Local comercial.

9.- El Ayuntamiento podrá autorizar a no proyectar Garajes, en aquellos casos que se considere justificado en base a dificultad excepcional, por características del terreno, o por la geometría del solar.

10.- La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil, se ajustará a las prescripciones de estas normas, a las condiciones establecidas para garajes en las Ordenanzas para Viviendas de protección Oficial (Ordenanza 34), a las condiciones especificas y generales de la DB-SI: Seguridad en caso de incendio y a toda la normativa sectorial vigente.

11.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Art. 98.- Uso de Producción

1.- Bajo este epígrafe se agrupan diferentes usos que se consideran vinculados o relacionados con actividades productivas susceptibles de ocasionar molestias o incomodidades sobre otros grupos de usos diferentes, en las inmediaciones.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2.- En general todos ellos deberán someterse a la Licencia Ambiental de la Junta de Castilla y León.

3.- Todo proyecto técnico que incluya alguno de estos usos, deberá contemplar en la memoria, un apartado específico, detallando todo tipo de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos que pueda generar la actividad. Incluirá una estimación sobre niveles de ruidos o vibraciones, olores y polvo. Se describirán las posibles modificaciones o alteraciones que pueda ocasionar la actividad sobre la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola del entorno. Se detallarán también los posibles riesgos de incendio, explosión, o radiaciones.

4.- Los proyectos establecerán las medidas correctoras que resulten necesarias para reducir los efectos anteriores a los niveles establecidos en la reglamentación general o específica, y evitar que resulten especialmente molestos para los vecinos del entorno.

5.- En la red de alcantarillado, solo se podrá acometer con aguas fecales de aseos o directamente procedentes de lluvia. Los vertidos que no cumplan las condiciones mínimas requerirán un proceso de depuración previa.

6.- A través del servicio municipal de recogida de basuras, solo se admitirán residuos sólidos urbanos, de carácter domestico, o asimilables a estos, tanto en cantidad como en composición. Cualquier otro tipo de residuos requerirá su gestión o eliminación por el titular de la actividad, debiendo justificarse en el proyecto esa eliminación, que en caso de entrar en el ámbito de la legislación sectorial deberá realizarse necesariamente a través de una empresa o entidad especialmente autorizada para su manipulación y gestión.

7.- Alteraciones Ambientales

Los proyectos que incluyan actividades que puedan producir alteraciones del medio ambiente, deberán aportar una estimación razonada del posible alcance de dichas alteraciones, con una descripción de las mismas referida a cada uno de los factores ambientales que se definen a continuación, a lo largo del desarrollo temporal previsto para todo el ejercicio de la actividad, y concretando la situación estimada a la terminación de esta.

En el caso de actividades que supongan alteraciones significativas en los factores ambientales[1], sobre una extensión de terreno apreciable, se establecerán medidas correctoras suficientes para reducir o anular si es razonablemente posible, la alteración de dichos factores.

8.- Uso Agropecuario:

Se incluyen las actividades tradicionales de carácter agrícola y ganadero, consistentes en la guarda y mantenimiento de animales, aperos, objetos y maquinaria, relacionados con la actividad agraria incluyendo el almacenamiento de materiales o productos agrarios.

Se establecen las siguientes categorías :

[1] Factores Ambientales: Suelos (capa de tierra vegetal) , Vegetación y riqueza agrícola o forestal , Fauna terrestre o fluvial y riqueza piscícola , Calidad de Aguas superficiales y profundas , Calidad del Aire y Ruidos y Calidad del Paisaje y vistas

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1. Corrales o dependencias complementarias y anejas a viviendas en uso.
2. Dependencias o recintos de hasta 750 m2, sin la presencia de ninguna clase de animales, ni de almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos.
3. Dependencias o recintos de menos de 750 m2 con animales o ganado en régimen de explotación familiar
4. Recintos o instalaciones de uso agropecuario de más de 750 m2.

9.- Uso de Almacenes y Pequeños talleres :

Se establecen las siguientes categorías:

1. Talleres domesticas; situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m2 y 2 CV de potencia electromecánica.
2. Talleres de servicio, artesanales o industriales: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 m2. y 5 CV
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales situados en edificio exclusivo, hasta 750 m2 y 15 CV.
4. Naves de almacenamiento de mercancías mayores de 750 m2 y 15 CV.

Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, que requieran la presencia permanente de personas, requerirán además de las condiciones establecidas en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene del Trabajo, las siguientes :

a. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
b. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que sean asimilables y estarán dotadas, al menos, de un aseo.
c. Deberán tener ventilación normal o forzada.
d. El acceso se proyectará sin causar perjuicio al vecindario.

10.- Usos Industriales y de transformación:

Comprende las actividades industriales y oficios en edificios exclusivos o bien que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, autorizados por el Reglamento de actividades, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y las disposiciones relativas a protección contra incendios, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
b. Estarán dotadas, al menos, de un aseo con ducha, inodoro y lavabo por cada 10 empleados o fracción.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 99.- Uso de Servicios o Terciario

Se agrupan en esta apartado aquellos usos pormenorizados correspondientes al sector servicios, que implican "acceso publico" a todas o a parte de las dependencias interiores.

1.- Uso Administrativo (oficinas)

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas, de carácter público o privado, y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Además de las establecidas en la legislación vigente, cumplirán los locales de oficinas las siguientes condiciones:

a. Los locales de oficinas tendrán los mismos servicios sanitarios que los que correspondan a los locales comerciales.

b. En los edificios de oficinas las escaleras que hayan de ser utilizados por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

c. En las oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular se cumplirán, además, las condiciones del uso de vivienda que les fueran de aplicación.

Categorías:

1ª Categoría.- Sin limitación de superficie. En edificio exclusivo.

2ª Categoría.- Hasta 200 m^2 de superficie. Pueden estar situadas en Planta Baja y Primera.

3ª Categoría.- Anexo a la vivienda del titular con un máximo de 80 m^2. En todos los casos se dispondrá en la propiedad a la que el uso se adscribe una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de oficina.

Cumplirá la normativa vigente de seguridad e higiene en el trabajo y demás que le afecte.

2.- Uso comercial

Corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías:

Condiciones de los locales.

Además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan, que a continuación se establecen:

a. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m^2. y no podrá. servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

c. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un vestíbulo, con puertas inalterables al fuego.

d. La altura de planta de los locales comerciales será como mínimo de 3,00 m., tanto en planta baja como en sótanos o semisótanos

e. Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1 m.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a. hasta 100 m2. un inodoro y un lavabo.

b. por cada 200 m2. más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

c. partir de los 100 m2 se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales, en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación que garantice al menos 6 renovaciones / hora. La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,30 m. y sus dimensiones mínimas de 1,50 m2.

d. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

e. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

f. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

g. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del loca]. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

h. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el supuesto de no cumplir las normas establecidas por éste, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i. Las condiciones de evacuación y protección de Incendios, se ajustarán a la DB-SI: Seguridad en caso de incendio

j. Se establecerán las medidas correctoras necesarias para asegurar la supresión de molestias, humos, vibraciones, etc.

Categorías:

1ª Categoría.- Sin limitación de superficie. En edificio exclusivo, con área de acceso de mercancías independiente del acceso del público.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

2ª Categoría.- Hasta 200 m^2 de superficie y sin otra potencia que la propia para el mantenimiento y climatización.

3ª Categoría.- Hasta 100 m^2 de superficie y sin potencia especial para el comercio de primera necesidad.

Las dos últimas categorías compatibles con otros usos irán situadas en la planta baja.

3.- Uso hotelero:

Es una edificación o parte de ella, utilizada con servicio al público para alojamiento temporal de personas, tales como hoteles apartahoteles residencias colectivas y en general los del ramo de la hostelería.

Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación especifica, las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias como: restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se ubiquen en los mismos, se sujetarán a las condiciones de cada uso especifico.

4.- Uso recreativo – Espectáculos:

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

Se incluyen en este apartado todos los establecimientos y actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cuyas determinaciones deberán justificarse expresamente en los proyectos.

Dimensiones y condiciones.

Han de cumplir las establecidas para el uso comercial, salvo aquellos aspectos que estén regulados en el Reglamento de Espectáculos, u otra reglamentación específica

En los edificios en los que exista uso de vivienda, no podrán utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en situaciones de emergencia.

Los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse, por consiguiente, un vestíbulo de independencia.

En cuanto a bares, discotecas y lugares de esparcimiento quedarán regulados por los bandos, órdenes dictadas por el Ayuntamiento, en cuanto a superficie, aforo, servicios, horario, etc. Pero todos ellos deberán cumplir la normativa en cuanto a ruidos, vibraciones y protección contra incendios que será la mas rigurosa, establecida por las Normas Tecnológicas existentes y estas Ordenanzas.

Art. 100.- Equipamiento

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Docente
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario - Asistencial
- Religioso
- Parques y Jardines
- Instalaciones y Servicios Públicos

Se agrupan en esta apartado los usos correspondientes a equipamientos. Este tipo de usos en general se rigen por normativas sectoriales específicas, y en todo caso están muy condicionados por su propia eficacia funcional.

Son compatibles con el uso residencial y en los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de las estas, salvo en casos de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales con superficie inferior a l 00 m2.

Al igual que los usos del articulo anterior suponen afluencia de personas y público exterior, por lo que los proyectos técnicos deberán justificar en un apartado específico, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en casos de emergencia.

1.- Uso docente:

Edificios o locales destinados principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas salvo en caso de emergencia.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre medidas de seguridad e higiene así como la normativa vigente sobre Centros Docentes y demás que sea aplicable a este tipo de uso, y en su caso, las de oficinas y uso hotelero que le fueren de aplicación.

2.- Uso cultural

Comprende los locales destinados al público para fomentar la vida de relación.

Condiciones.

Cumplirán las establecidas por el uso del espectador debiendo instalarse las medidas correctoras para evitar molestias al vecindario, humos, ruidos, gases y olores.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

3.- Uso deportivo

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte. Podrán ser al aire libre.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas, salvo en casos de emergencia.

4.- Uso Sanitario-Asistencial

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relaciones con la sanidad, higiene y la asistencia social.

Condiciones.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª Categoría: - Sin limitaciones en superficie ni número de personas alojadas. De titularidad privada o pública, en edificio de uso exclusivo.

2ª Categoría: - Hasta 40 personas alojadas y 600 m^2 de superficie total construida.

3ª Categoría: Dispensarios sin hospitalización y hasta 100 m^2 de superficie construida.

Deberán contar con dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos. Se tendrán especialmente en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas, para minusválidos y ancianos y las normas sobre protección contra incendios.

Se regularán por la reglamentación específica establecida por el INSS y el Ministerio de Sanidad ya sean de titularidad privada o pública.

5.- Uso Religioso

Edificios y locales destinados al culto público o privado.

Condiciones.

Se asimilará a los usos Hoteleros o de locales de reunión, asimilándose por categorías.

6.- Uso de Parques y jardines

Se incluyen tanto las dotaciones de Espacios libres y Zonas Verdes, como las áreas de Juego y Recreo infantiles.

Bajo esta denominación se agrupan los siguientes usos;

1.- Espacios libres de uso público: bajo esta denominación se concentran los espacios destinados a parques y jardines públicos, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privado. En sectores residenciales se dispondrán en áreas adecuadas para su uso evitando las zonas residuales; en sectores con uso industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; siendo el porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no inferior al 50%. Se considerarán las áreas así

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

calificadas dentro de la delimitación de suelo urbano y urbanizable propuesta y pueden ser de dos clases:

a) Zonas verdes: son áreas delimitadas en las que no se puede edificar, pueden estar tratadas o no, se establecen como áreas de protección, reserva, afección y lo servidumbre de los sistemas generales. Pueden tener aprovechamiento agrícola, ganadero y forestal.

b) Parques y jardines públicos: bajo esta denominación se recogen los espacios delimitados en los que la actividad a desarrollar es lúdica y de esparcimiento. Deben de estar tratados; bien sea ajardinados ó pavimentados pueden disponer de juegos infantiles y mobiliario urbano que garantice la estancia y conservación. Solamente se permitirán edificaciones auxiliares de una planta destinadas única y exclusivamente para el mantenimiento de dichas áreas.

Se preverán al menos 10 m^2 por cada 100 m^2 construidos del uso predominante en suelo urbano no consolidado.

2.- Usos deportivos: La actividad deportiva puede desarrollarse en espacios abiertos y en locales cerrados. Los desarrollados en espacios abiertos deberán proyectarse con muy especial atención para evitar impactos visuales sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones y/o pavimentaciones, alambradas o paredes de frontón de gran importancia, y coloraciones disonantes. Se cuidará así mismo su integración en el "medio" con un adecuado tratamiento de jardinería y forestación del conjunto.

Los espacios cerrados cumplirán en cuanto volumen las mismas limitaciones que el resto de la ordenanza. La necesidad de mayor volumen y altura precisará de un estudio de su ubicación con el fin de afectar lo menos posible al impacto visual proyectándose, si fuera necesario, el edificio bajo rasante.

La capacidad máxima de estos espacios cerrados será de 300 espectadores y 1500 m^2 construidos.

Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, dispuesta en los límites de la propiedad afectada por este uso.

3.- Espacios libres de uso privado: son los espacios de uso común reservados por el planeamiento de desarrollo para el uso y disfrute de los propietarios de un área determinada, el carácter de privados no impedirá la entrada de los servicios técnicos municipales, ni de las fuerzas de seguridad y emergencias. El mantenimiento será obligatorio y correrá por cuenta de los propietarios que disfrutan de su uso.

Dichos elementos pueden estar afectos, bajo declaración expresa de utilidad pública por el Ayuntamiento, a determinados actos y utilización pública. Estos espacios deben de estar tratados con pavimentos o jardines e instalaciones de uso común privado.

Art. 101.- Viario y estacionamiento

Se considerará dentro de estos usos los relativos a la utilización de las vías públicas, plazas, caminos y paseos de dominio público. En cuanto a los usos que afecten a sistemas generales se regirán por la legislación y Organismos de que dependan junto a la correspondiente autorización del Ayuntamiento.

1.- Los usos regulados en el viario pueden ser de diferentes categorías:

1ª Categoría: Utilización del viario para el tendido de líneas o suministros de empresas suministradoras, precisarán de proyecto de ejecución y abono de las correspondientes tasas,

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

licencias y autorizaciones. Las obras de canalización deberán de durar el menor tiempo posible, el corte y restricción de paso por calles, aunque sea eventual precisará de comunicación y autorización del Ayuntamiento que dispondrá por los servicios técnicos y de seguridad las medidas que considere oportunas. No se podrá utilizar la vía pública como lugar de acopio y almacenaje de materiales, tampoco lavado y reparación de vehículos.

2ª Categoría: Utilización del viario para establecimiento de cabinas, buzones de empresas privadas, marquesinas y paradas de autobuses de servicios públicos, precisarán de autorización del Ayuntamiento que declarará la utilidad pública de dichos elementos, podrán estar exentos del pago de concesión administrativa por el uso del dominio público.

Se regula también por medio de concesión del dominio público el establecimiento con carácter permanente de kioscos y puestos de periódicos y revistas, loterías y juegos de azar y cualquier elemento que utilice el dominio público.

Todas estas edificaciones provisionales o definitivas deberán integrarse en el medio urbano, no resultando estridentes o no conformes con el estilo y materiales característicos de la zona. La Corporación tendrá facultad discrecional para autorizar elementos que tengan ya un modelo estándar y homologado.

2.- Estacionamientos: se consideran las siguientes situaciones en que puede darse este uso:

1ª Situación: abiertos en el propio solar, privado, o en suelo de dominio público por cesión del derecho de superficie.

2ª Situación: cerrados en la propia manzana, sean mancomunados o individuales.

a) Los estacionamientos y garajes de situación 2ª, deberán ventilarse con conductos exclusivos y tendrán las medidas de protección contra incendios que dispone la normativa DB-SI: Seguridad en caso de incendio o posteriores que vayan apareciendo. La superficie mínima por plaza será de 20 m2. Los radios de giro mínimo serán de 6,00 m. y los accesos tendrán un ancho mínimo de 2,70 m. Las rampas necesarias no superarán el 16% de pendiente y la capacidad no será superior a 20 automóviles ni su superficie mayor de 500 m2.

b) Cuando la calle de acceso a la parcela o el viario existente sea inferior a 3,00 metros de ancho o claramente inaccesible estará prohibido el estacionamiento de la situación 1ª, sin perjuicio de exigirlo en la situación 2ª.

c) Cuando se trate de obras de reforma o reestructuración, o ampliación de edificios existentes, los estacionamientos podrán no disponerse.

d) En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios almacenes y otros anejos a la misma.

e) Las licencias que comparten división de unidades anteriores de viviendas o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos señalados.

f) Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no esté cerrada al tráfico, se autorizarán previo informe municipal, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad.

Capítulo 5.2. Fuera de Ordenación

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 102.- Fuera de ordenación.

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

3. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Art. 103.- Usos Disconformes con el planeamiento

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

TITULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Capítulo 6.1- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

- Condiciones de PARCELACIÓN
- Condiciones de EDIFICACION Y VOLUMEN
- Condiciones de USO
- Condiciones ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

Art. 104.- Ordenanza de Casco Consolidado.

1.-Definición

Comprende este ámbito el núcleo tradicional formado por las manzanas irregulares; parcelas igualmente poco regulares.

2.-Tipología edificatoria

No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet".

Las edificaciones habrán de estar adosadas al menos a una de las medianeras laterales o linderos delantero o trasero de la parcela. En caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, el resto de la parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramiento de estas Normas, respetando siempre los muros originales. Este cerramiento se hará con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la vivienda y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados.

PARCELA MÍNIMA.- es aquella capaz de acoger, cumpliendo las rasantes condiciones de la zona, una vivienda que cumpla el programa y superficie de vivienda mínima.

Condiciones de la parcela: a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela deberá igualar o superar cien (100) metros cuadrados.
- El frente mínimo deberá ser mayor que cinco (5) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

3.- Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4.- Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas será considerada no Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

5.- Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.
La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.
Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

6.- Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:
- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

7.- Unidad edificatoria

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

8.- Condiciones de volumen

FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.....…….. 20 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA.-Para parcelas con superficie inferior o igual a 100 m^2s será del 100%, para el resto el 80%

EDIFICABILIDAD.....……..... 2,5 m^2 / m^2

En el cómputo de la superficie edificada quedan incluidos:

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen, se incluyen aquí los altillos, habitables o no y los semisótanos cuando la altura existente, entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo sea superior a 1 m.
- Los vuelos cerrados.
- Los vuelos semicerrados por tres lados el 50%.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- Las construcciones en patio. Quedan excluidos:
- Los vuelos abiertos.
- Los altillos o desvanes cuando sean el resultado de aprovechar el espacio que se produce bajo la cubierta sin incremento de volumen. (El faldón de cubierta se iniciará a la altura del último forjado horizontal y la pendiente de cubierta será igual o inferior al 40%).
- Los patios interiores.
- Los soportales de uso público.
- Los sótanos.
- Los semisótanos cuando la altura existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo sea igual o inferior a 1 m.

RETRANQUEOS

Alineación a vial. Las Alineaciones y Rasantes son las que quedan establecidas en los planos de ordenación, no presentando prácticamente regulaciones respecto de las alineaciones del tejido urbano existente por considerar que la modificación de alineaciones y rasantes debe considerarse en estos núcleos como medidas de corrección y de regularización de situaciones “traumáticas” para la trama urbana existente.

La nueva edificación podrá situar su fachada en la alineación oficial o separarse de la misma según sus necesidades. Se permite un retranqueo en fachada de un mínimo de 3 m. respecto a la alineación oficial, cuyo espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín pudiendo construir en él, casetas de portería o control de acceso.

La edificación se podrá retranquear de la edificación lateral debiendo tratar adecuadamente con revoco o similar los paños de cerramiento propios que queden al descubierto debiendo utilizar los mismos tonos que las fachadas del edificio .

Si se elige la tipología de separación a linderos públicos y privados esta distancia será superior o igual a 3 m.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

9.- Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de un sótano de acuerdo a las condiciones generales.

ALTURA MÁXIMA……. Baja + primera + segunda + bajo cubierta y 9,5 m de altura máxima de cornisa , tanto en la fachada a calle, como en la fachada posterior a o patio. La altura máxima del peto será de 0,5 m

Por encima de este volumen sólo podrán disponerse los siguientes elementos: los cuartos de

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.; la caja de escaleras; chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Los petos o similares computan altura.

Preferentemente estos elementos emergentes se colocarán en el faldón posterior (no visible desde la calle)

Se permiten las buhardillas o troneras en cubierta, con la limitación de una por cada eje de huecos, siendo su proporción vertical y con una anchura máxima exterior de 2,00 m.

La altura máxima de las buhardillas será inferior a la cumbrera del edificio al menos 60 cm.

La distancia libre de separación entre troneras será mayor o igual a 2m. Las buhardillas en esta ordenanza, deberán estar retranqueadas a menos 1m de línea oficial de la fachada.

VUELOS……Deberán cumplir los retranqueos.

PATIOS

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

Condiciones de Uso.

1.- El uso principal será el residencial en todas sus categorías.
2.- Los usos compatibles podrán ser:

- Terciarios.
- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria

3.- Usos Prohibidos los demás.

Condiciones:

Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos, por tanto la condición de fuera de ordenación sólo les será de aplicación a los edificios y elementos explícitamente señalados como tales en estas normas o afectados por las alineaciones fijadas en los planos.

Ventanas: madera, metálicas y pvc, prohibido el aluminio en su color.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Zócalos: Se recomiendan acabados y colores similares a los materiales de fachada.

Aleros: Se recomienda el alero de teja o vuelo del par de cubierta.

Condiciones de protección de la tipología tradicional:
En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales de las tipologías tradicionales, se permitirán las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos pétreos (sobre todo de dinteles y esquinas), para organizar la nueva fachada.

MANTENIMIENTO PARCELAS VACANTES

Los propietarios deben mantenerlas en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos precisos para su correcta conservación.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		
CASCO CONSOLIDADO		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA	100 m^2
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS (NO RETRANQUEOS) -Frontal: Opcional . Como máximo 3 m, -Lateral: Opcional, si existe como mínimo o igual a 3 m.	
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	20 m
	OCUPACIÓN	Parcelas 100 m^2s o menor =100% Mayores. 80%
	EDIFICABILIDAD	2,5 m^2 / m^2
	VUELOS	Deberán cumplir los retranqueos y condiciones particulares y generales
	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Por encima de este volumen sólo podrán disponerse los siguientes elementos: los cuartos de ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.; la caja de escaleras; chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Los petos o similares computan altura y según condiciones particulares y generales	
	ALTURAS Baja + primera + segunda + bajo cubierta y 9,5 m de altura máxima de cornisa , tanto en la fachada a calle, como en la fachada posterior a o patio. PETO ALTURA MAXIMA 0,5 m	
	VUELOS: Máximo 1 m	
DE USO	USO PREDOMINANTE El uso principal será el residencial en todas sus categorías.	
	USOS COMPATIBLES - Terciarios. - Aparcamientos. - Dotaciones y Servicios Públicos. - Espacios libres. - Talleres de pequeña industria	
	USOS PROHIBIDOS: los demás.	
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	Condiciones: Según condiciones particulares y generales	

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 105.- Ordenanza de Entorno Urbano

1.- Definición

Áreas parcialmente ocupadas con edificaciones disgregadas y sin contexto edificatorio.

2.- Tipología edificatoria

Se admite Vivienda Aislada, pareada o en hilera y colectiva. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada e hilera será necesario presentar un Proyecto conjunto para todas las viviendas. No se admite en la tipología de hileras más de cuatro viviendas juntas con un frente total construido de 28 metros (7*4).

PARCELA MÍNIMA.- se entiende por parcela mínima, aquella que es capaz de admitir, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en

Condiciones de la parcela: a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA-

Adosada: $\leq$200 m^{2}s
Pareada: $\geq$250 m^{2}s
Aislada: $\geq$300 m^{2}s
Vivienda Colectiva: $\geq$2.000 m^{2}s

Para la edificación residencial con destino vivienda con algún régimen de protección o establecimiento de hostelería, se establece una parcela mínima de 1.000 m2.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.-

- Parcelas de 200 m2..... 7 m y pueda inscribirse un circulo de 7 m, en las parcelas exteriores de borde se dejará un frente mínimo de 10 metros
- Parcelas de 250 m2..... 10 m y pueda inscribirse un circulo de 10 m.
- Parcelas de 300 m^2 o más ..... 14 m y pueda inscribirse un circulo de 14 m.

3.- Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

4.- Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

5.- Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas será considerada no Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

6.- Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

a) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.
b) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.
c) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:
- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

7.- Unidad edificatoria

a) Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

b) No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

c) A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

8.- Condiciones de volumen

FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN MEDIDO DESDE LA FACHADA..... 16 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA

Adosada: 40%
Pareada: 35%
Aislada: 30%
Vivienda Colectiva: 25%

EDIFICABILIDAD

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Adosada: 0,8 m^2 / m^2
Pareada: 0,7 m^2 / m^2
Aislada: 0,6 m^2 / m^2
Vivienda Colectiva: 0,5 m^2 / m^2

RETRANQUEOS

La nueva edificación podrá situar su fachada en la alineación oficial o separarse de la misma según sus necesidades. Se permite un retranqueo en fachada de un mínimo de 3 m. respecto a la alineación oficial, cuyo espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín.

A lindero posterior como mínimo 3 m
A linderos laterales en función de la tipología:
Hilera: Solo en las parcelas exteriores de borde se dejará un retranqueo de 3 m
Pareada: 3 m en el lindero no adosado
Aislada: 3 m a linderos laterales
Vivienda Colectiva: 3 m a linderos laterales

ALTURA MÁXIMA……. Baja + primera + bajo cubierta y 6,50 m de altura máxima de cornisa, , tanto en la fachada a calle, como en la fachada posterior a o patio

Por encima de este volumen sólo podrán disponerse los siguientes elementos: los cuartos de ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.; la caja de escaleras; chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Los petos o similares computan altura.

Bajo cubierta: se permiten las buhardillas o troneras en cubierta, con una anchura máxima exterior de 2m. Las buhardillas en esta ordenanza, podrán estar en la línea oficial de la fachada, siempre que se mantenga la línea de cornisa.

VUELOS……Deberán cumplir los retranqueos.

PATIOS
Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

9.- Condiciones de Uso.

a) El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

b) Los usos complementarios podrán ser:
- Terciarios.
- Aparcamientos.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria

c) Usos Prohibidos los demás.

<table>
<tr><th colspan="3">ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO</th></tr>
<tr><td colspan="3">ENTORNO URBANO</td></tr>
<tr><td colspan="3">CONDICIONES DE ORDENACIÓN</td></tr>
<tr><td rowspan="2">DE PARCELACIÓN</td><td colspan="2">PARCELA MÍNIMA
Adosada: ≤200 m²s
Pareada: ≥250 m²s
Aislada: ≥300 m²s
Vivienda Colectiva: ≥2.000 m²s
Para la edificación residencial con destino vivienda con algún régimen de protección o establecimiento de hostelería, se establece una parcela mínima de 1.000 m2.</td></tr>
<tr><td colspan="2">FRENTE MÍNIMO DE PARCELA
-Parcelas de 200 m2..... 7 m y pueda inscribirse un circulo de 7 m, en las parcelas exteriores de borde se dejará un frente mínimo de 10 metros
-Parcelas de 250 m2..... 10 m y pueda inscribirse un circulo de 10 m.
-Parcelas de 300 m² o más ..... 14 m y pueda inscribirse un circulo de 14 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN</td><td colspan="2">RETRANQUEOS
-Frontal: Opcional.Como máximo 3 m, no se permiten medianeras vistas
A lindero posterior como mínimo 3 m
A linderos laterales en función de la tipología:
Hilera: Solo en las parcelas exteriores de borde se dejará un retranqueo de 3 m
Pareada: 3 m en el lindero no adosado
Aislada: 3 m a linderos laterales
Vivienda Colectiva: 3 m a linderos laterales</td></tr>
<tr><td>FONDO MÁXIMO EDIFICABLE</td><td>16 m</td></tr>
<tr><td>OCUPACIÓN</td><td>Adosada: 40%
Pareada: 35%
Aislada: 30%
Vivienda Colectiva: 25%</td></tr>
<tr><td>EDIFICABILIDAD</td><td>Adosada: 0,8 m^2 / m^2
Pareada: 0,7 m^2 / m^2
Aislada: 0,6 m^2 / m^2
Vivienda Colectiva: 0,5 m^2 / m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
Por encima de este volumen sólo podrán disponerse los siguientes elementos: los cuartos de ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.; la caja de escaleras; chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Los petos o similares computan altura.Se permiten las buhardillas o troneras en cubierta, con una anchura máxima exterior de 2m. Las buhardillas en esta ordenanza, podrán estar en la línea oficial de la fachada, siempre que se mantenga la línea de cornisa.</td></tr>
<tr><td colspan="2">ALTURAS
Baja + primera + bajo cubierta y 6,50 m de altura máxima de cornisa , tanto en la fachada a calle, como en la fachada posterior a o patio</td></tr>
<tr><td>DE USO</td><td colspan="2">USO PREDOMINANTE
El uso principal será el residencial en todas sus categorías.</td></tr>
</table>

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

	USOS COMPATIBLES - Terciarios. - Aparcamientos. - Dotaciones y Servicios Públicos. - Espacios libres. - Talleres de pequeña industria
	USOS PROHIBIDOS: los demás.
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	Según condiciones generales

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 106.- Ordenanzas particulares Urbanización Coto de Puente Viejo

ZONA VERDE PRIVADA CON EDIFICACIONES RESTRINGIDA

1º.- El tipo de ordenación normal corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares, aislada o adosada, distinguiéndose en ella las condiciones de uso industrial, muy restringidas para conseguir una zona residencial de reposo.

2º.- La altura máxima de las edificaciones será de 6,50 m. Esta altura ha de medirse en el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga su línea principal la parcela, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso.

Se tomará como nivel de arranque el que convenga al propietario, siempre que esté comprendido en un ángulo de 30º subiendo o bajando a partir de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

Se limitará el número de plantas que no podrá exceder de las siguientes:

Sótano o semisótano, baja y primera.

3º.- La parcela mínima permitida será de 150 m^2 por vivienda de edificación adosada y 300 m^2 por vivienda de edificación.

4º.- La vivienda mínima constará de dos dormitorios, cocina, comedor (que pueda estar unido a la cocina y cuarto de aseo).

Podrá reducirse el programa mínimo a un solo dormitorio, en el caso de grupos de construcciones en la proporción de 10%, es decir, se permite construir una de estas viviendas mínimas por cada nueve de las corrientes.

5º.- La superficie máxima construida será del 40% del a superficie total de la parcela, como aprovechamiento principal.
Se permite el 10% de esta superficie total de la parcela para construcciones de aprovechamiento secundario (garaje particular, etc.), que deberán reunir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no podrá exceder de uno.
b) No se dejarán medianerías al descubierto, decorándolas en armonía con las fachadas correspondientes, salvo en el caso de convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y altura.
c) Estará separada un mínimo de 3 m. de la alineación de la calle, excepto cuando se trate de garajes, en cuyo caso podrían estar en dicha alineación, con la condición de ocupar esta como máximo, una cuarta parte de su longitud.
En el caso de no estar adosados a la edificación principal, la separación mínima de esta será de tres metros.

6º.- La altura de pisos podrá ser fijada libremente por los propietarios, a condición de que no sea inferior a 2,50 m. libres en cada planta, sin rebasar en su total la altura máxima señalada en la condición 2.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

7º.- Los locales habituales situados en semisótano deberán cumplir las siguientes prescripciones:

a) Tener la altura libre señalada de 2,50 m.
b) El cielo raso deberá estar elevado en cada habitación sobre el terreno inmediato al mismo, la mitad por lo menos de la altura de la planta.
c) El piso y muros estarán convenientemente impermeabilizados.

8º.- Los sótanos y semisótanos no habitables deberán tener ventilación y una altura libre mínima de 2 metros.

9º.- No se señalan alineaciones interiores, pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen:

a) La edificación estará separada de la línea de fachada 3 m. y los linderos laterales y posteriores 3 m. como mínimo, si tienen huecos y 1 m. si son ciegos.
Podrá adosarse a un lindero lateral o posterior cuando haya convenio con el propietario colindante para construir en igual forma. En todo caso no se podrá abrir huecos en el muro correspondiente al lindero y este se tratará, en cuanto a materiales y decoración en forma análoga a las fachadas.

10º.- Se autorizan chimeneas de ventilación (SHUNT para retretes y baños).

11º.- Sólo se permitirá el uso industrial en los siguientes casos:

a) Estudios de pintor y escultor en cualquier planta o anejo que cumpla con las ordenanzas de volumen sin potencia de máquinas.
b) Laboratorios fotográficos en las mismas condiciones que el anterior.
c) Garajes y aparcamientos particulares.
d) Exposiciones de jardinería.

12º.- Queda prohibido todo uso público (comercial, oficinas, salas de reunión, sanitario, benéfico, militar, etc.).

ZONA PÚBLICA CON EDIFICACIÓN RESTRINGIDA

1º.- Situada en la entrada del poblado y perfectamente delimitada en los planos, formará mayoría a un conjunto o plaza aporticada, torreones y áticos a mayor altura, hasta un máximo de 12 m. siempre que su superficie no sobrepase el 20% de la superficie de la planta del edificio, sobre el plano del terreno.

Usos autorizados:

a) Vivienda: En sus dos categorías de viviendas colectiva y de vivienda unifamiliar.
b) Establecimientos comerciales: En los siguientes grupos:

1.- Alimentación	Abacerías, aceites y jabones, aves y huevos, carnicerías, coloniales, chocolates, embutidos, fiambres, fruterías, frutos secos, helados, hueverías, jamonerías, panaderías, pastelerías, reposterías, ultramarinos, restaurantes y supermercados.
2.- Bebidas	Aguardientes, gaseosas, hielo, leche, sidras, vinagres, incluyéndose las tabernas, cafés, bares y cafeterías.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

3.- Combustibles	Sólidos, líquidos y gaseosos.
4.- Vestido y adorno	Antigüedades, artículos de viaje, bisutería y joyería, surtidos, zapatería, mobiliario, electrodomésticos, camisería, cristalerías, tiendas de flores, músicos, decoración, peluquerías, perfumerías, radio y televisión, sastrería, ropa hecha, tapicerías, tejedor, droguerías, fotografía, relojería, etc.
5.- Varios	Limpiabotas, loterías, papelerías y escritorio, pajarerías, lavanderías y similares, farmacias, botiquín urgencia, teléfono y correo.
7.- Establecimientos Mixtos	De industria y comercio, en los que predomine la parte comercial y se instale en ellos pequeñas máquinas.

c) Uso residencial: En este uso quedan incluidos los hoteles, pensiones, apartamentos y estudios.
d) Oficinas: Sucursales de bancos, oficinas o despachos sueltos, oficinas profesionales anejas a viviendas para uso del titular de la misma.
e) Salas de reuniones: Casinos, cafeterías, bares y restaurantes, terrazas y bailes al aire libre, cines, teatros y escuelas.
f) Religiosos: Iglesias y capillas.

ZONA DE ALTURA

1º.- En esta zona se permitirán edificaciones sin un número máximo de plantas y alturas. Pero la limitación se establece por la proporción de m/3 de aprovechamiento, en relación con la superficie total del suelo de esta zona. Esta relación será de 5 m3 por m2 que se asigne a cada edificio.

2º.- No se tolerarán las medianerías y si ha de existir por convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y altura, deberán de ser decoradas, empleando motivos ornamentales y que armonicen con los elementos de la fachada principal.

3º.- Los usos de esta zona solo serán los de viviendas y residencial (a) y (c) de la zona anterior.

ZONA DEPORTIVA

1º.- En esta zona, se prevé toda clase de instalaciones deportivas (piscinas, campo de fútbol, pistas de tenis, pistas polideportivas, mini golf, bolera, tiro, picadero, etc).
2º.- Las edificaciones en esta zona se destinarán exclusivamente al uso y necesidades que la práctica de los diferentes deportes.
3º.- Se permite así mismo la instalación de restaurantes, cafeterías, bares, etc. en las proximidades de las instalaciones deportivas, para uso del público en general.
4º.- La altura de los edificios tendrá la limitación de 8 m. como máximo, permitiéndose la construcción de torreones por encima de dicha altura, llegándose a un máximo tolerado de 15 m. siempre que su superficie en planta no exceda del 20% de la superficie del a planta total en el plano del terreno.

ZONA DE RESERVA

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Esta zona se reserva para su aplicación como ampliación de cualquiera de las zonas antes reseñadas según las posibilidades y necesidades del poblado, debido a que está en una zona influenciada por la carretera y los colindantes consiguiéndose así aumentar aquellas zonas que resultan pequeñas, así como para la construcción de edificios destinados a la industria del transporte con sus anejos de gasolinera, talleres, etc.

Art. 107.- Ordenanzas particulares Urbanización "El Monte" en Puenteviejo

1. Ámbito de actuación: Estas Ordenanzas serán obligatorias para todos los propietarios de inmuebles en la Urbanización "El Monte" en Puenteviejo (Maello – Ávila), desde la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva del presente Plan por la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. Procedimiento: En dicha Urbanización no podrá llevarse a efecto construcción alguna, ya sea de nueva planta, ampliación reforma o consolidación sin:
   a) Obtener el visto bueno, bien, en su caso, de la entidad promotora, o en su defecto, por el consejo de Urbanismo de la Comunidad de Propietarios.
   b) Presentación del citado visto bueno y del correspondiente Proyecto, redactado por técnico autorizado, ante el Ayuntamiento de Maello, para la obtención de la licencia municipal oportuna.

3. Definiciones:
   a) Urbanización "EL MONTE" en Puenteviejo, es el polígono objeto del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.
   b) VIVIENDA UNIFAMILIAR, es aquella construcción destinada a una sola familia, pudiendo se aislada, o adosada. En este último caso deberá cumplir los requisitos del siguiente apartado "i".
   c) VIVIENDA COLECTIVA, será la ubicada en un bloque de edificación abierta (sin patios de manzana), con un portal común destinado a dos o más viviendas.
   d) VIVIENDA MÍNIMA, es la de menor tamaño posible y deberá contar, al menos, con un dormitorio, cocina - comedor y aseo, todo ello con las superficies mínimas exigidas en la reglamentación general. También podrán haber estudios, entendidos por tales los que sólo se componen de estar – cocina y aseo.
   e) EDIFICACIÓN SECUNDARIA, además de la construcción principal se admitirá, únicamente en la zona residencial, otra secundaria, exclusivamente destinada a: garaje privado, trastero, leñera, estudio de artesanía, vestuario – aseo, o algún otro de características similares. Podrá ocupar, en cada caso, el 10% de la superficie total de la parcela pero con un máximo total de 50 mt2, ya sea de forma adosada o aislada de la principal, e incluso debajo, total o parcialmente, de ella. Su número de plantas no podrá exceder de una, en cada caso, sobre la rasante. Su construcción, materiales y estética deberá ser en todo similar a la principal. Sus retranqueos serán los que regulan aquella, salvo a la calle de acceso, si es garaje, cuyo muro podrá llegar hasta la línea interior de la valla, pero no pudiendo sobrepasar su longitud del 25% de esta fachada, y con un máximo de 8 mts., de los cuales, el 70% serán de puerta o puertas de acceso al edificio del garaje. La cornisa de su cubierta, en este muro, no sobrepasará los 2,50 mts medidos en su centro, desde la rasante de la acera del vial, prohibiéndose hastial en dicha fachada superior a 1 mt de alto. El volumen resultante no disminuirá el autorizado para el edificio principal.
   f) SÓTANOS: Serán aquellas partes del edificio que estando por debajo de la rasante, no reúnan las condiciones de semisótano. No podrán ser habitables en

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

ningún caso y deberán contar con ventilación adecuada, al menos, mediante SHUNT o similar. Su altura libre mínima será de 2,00 mts y su volumen no se computará.

g) SEMISÓTANOS: Serán aquellas partes del edificio que estando en parte por bajo de la rasante, tengan al menos por encima del terreno lindero inmediato un metro de altura en alguno de sus muros. Para ser habitables, deberán estar debidamente impermeabilizados y contar, además, con ventana directa al exterior, salvo en servicios, donde se admitirán ventilaciones tipo SHUNT o similar. Su altura mínima libre será de 2,00 mts si son habitables, y computándose en este supuesto su volumen.

h) ALTURA DE CORNISA: de las edificaciones, es la medida en el punto medio de la fachada recayente a la calle, por donde tenga su acceso, principal de la parcela, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso. En caso de terrenos con pendiente, se tomará como nivel de arranque, para dicha medición, el que convenga al propietario dentro de su parcela, siempre que esté comprendido en un ángulo de 45º, a partir de la rasante de acera citada.

i) MEDIANERIAS: Sólo podrán existir por acuerdo entre colindantes para edificación adosada (o sea sin retranqueo), y a condición de edificar al unísono, consiguiendo que los paños no solapados no excedan de cinco metros en cada caso debiendo éstos se tratados como fachadas.

j) COMPLEJO DEPORTIVO – RECREATIVO PRIVADO: Es el conjunto de instalaciones y edificios, en una sola parcela, de libre promoción o venta, cuya explotación podrá adoptar cualquier forma jurídica, asociación, empresa, sociedad, club, etc.

k) COMPLEJO DEPORTIVO PÚBLICO Y DE RECREO O EXPANSIÓN: Será el conjunto de instalaciones y edificios que puedan promoverse para uso colectivo, por el Ayuntamiento, en la Zona Verde Baja.

l) INSTALACIONES DEPORTIVAS PROPIAS: Se considerarán como tales, las habituales para uso individualizado de viviendas familiares, o de comunidades en las colectivas, y de sus usuarios en las hoteleras; tales como pequeñas piscinas, tenis y frontón (que no deberán sobrepasar en paredes de fábrica 2 metros de altura sobre el terreno natural de su emplazamiento).

m) ARTESANÍA: Se considera como tal actividad, la propia de estudios de pintor, escultor, fotógrafo, decoración, jardinería, o muy similar, así como también el ejercicio de profesionales liberales; todo ello sin potencia importante de máquinas o motores, que en cualquier caso deberán ser silenciosos desde el exterior.

n) COMERCIAL: Es toda clase de actividad en todo tipo de comercios, bares, restaurantes, tiendas, oficinas, salas de reunión, garajes públicos, incluso pequeños talleres de electrodomésticos, fontanería y automóvil, hoy imprescindibles en todo conjunto urbano para atender a sus necesidades.

o) HOTELERO: Dentro de este uso, se entienden comprendidas las varias actividades usuales del gremio: hospedaje, bar, restaurante, boite, pequeños espectáculos, salas restringidas de reunión, etc.

p) SERVICIOS: Toda clase de transformadores, depósitos, pozos, etc., destinados a servicios y abastecimientos públicos y privados. No tendrán la consideración de construcciones, sino simplemente de partes intrínsecas de sus redes respectivas, los pequeños armarios, contadores, arquetas, etc.

4. Estética: Los proyectos deberán ajustarse, en sus condiciones estéticas, y en sus materiales, al conjunto general de la urbanización, para mantener así una igualdad de estilo, asegurando, aún dentro de la diversidad de zonas, un conjunto apropiado a cada fin, pero armónico y de elegante sencillez.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

5. Materiales: De forma expresa queda prohibido el uso de cubiertas de fibrocemento (excepto tejas coloreadas de mortero cemento) de chapa, zinc, cartones embreados, ondulados o análogos. Asimismo en materiales "vistos" se prohíbe la utilización de "imitaciones" y de coloridos disonantes. Sin embargo, y de forma transitoria durante el periodo de obras, se permite la existencia de almacenes, o depósitos de materiales, que puedan tener características prohibidas, pero deberán desaparecer al finalizar la obra.

6. Vallas: Deberán tenerse en cuenta las siguientes normas:
    a) En linderos que no den a viales, el vallado podrá alcanzar 2 metros de altura, medida en cada caso sobre el terreno de su recorrido, pudiendo ser los 50 centímetros inferiores de fábrica, pero el resto deberá ser de malla o alambre.
    b) En las fachadas a viales, será obligatorio los tipos de vallados que el Arquitecto Director de las obras de Urbanización adopte para lamisca, prohibiéndose cualquier transformación o aditamento a estas vallas, incluso en las características de sus puertas, colores, decoración, etc.
    c) Podrá realizarse cualquier otro tipo de vallado o cerramiento complementario de la parcela, con tal de que no tenga más de dos metros de altura y que quede totalmente oculto desde el exterior, mediante seto vegetal que deberá ubicarse previamente, y de forma permanente, entre la valla exterior de la parcela y el cerramiento complementario proyectado. La puerta de este cerramiento, si es visible desde el exterior, deberá quedar retranqueada cinco metros desde la fachada de la parcela. Únicamente se exceptuará de la altura indicada, que podrá ser superada los cerramientos de malla de cancha deportiva (tenis, etc,) pero deberán retranquearse al menos tres metros de las lindes a fachada de vial.

7. Retranqueos: Toda edificación deberá quedar reparada:
    a) De la alineación de sus fachadas a viales, como mínimo tres metros, excepción hecha de lo tratado en "5.3.e".
    b) De los demás linderos, tres metros si tiene huecos de vistas y un metro si no los tiene, a excepción de lo expuesto en "5.2.i".
    c) También deberán guardar los tres metros indicados aquellas zonas susceptibles detener vistas, (tales como porches, faroles, balcones, terrazas, etc.) siempre que estén a más de ½ metro por encima, del terreno natural. No así las partes de construcción auxiliar o decorativa, por ejemplo: aleros, rejas, tramos de escalera, vierteaguas, etc.
    d) Se permitirán las alteraciones artificiales del terreno, cuando sean decrecientes (rebaja de tierras) con el necesario muro de contención que podrá ser lindero. Si la alteración consiste en elevación del terreno, sobrepasando ½ metro, deberá retranquearse de la linde mediante talud o muro, que en su coronación guarde los tres metros indicados para terrazas.

8. Limitación de usos: Las limitaciones de usos en las diferentes zonas, se detallan en el siguiente cuadro:

Usos: Permitido	Residencial	Comercial	Cultural Docente	Deportivo Recreativo	Parcelas Servicios
Vivienda	Si	Si	Propio	Propio	Propio
Hotelero	Si	Si	No	No	No
Artesano	Si	Si	Propio	No	No
Comercial	No	Si	No	Propio	No

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Industrial	No	No	No	No	Propio
Oficina	No	Si	Propio	Propio	Propio
Espectáculo	No	Si	Propio	Si	No
Religioso	No	Si	No	No	Si
Sanitario	No	Si	Propio	Propio	No
Deportivo	Propio	Si	Propio	Si	No
Docente	No	Si	Si	No	No

Aclaraciones:

1) Garaje privado y aparcamiento permitido en todas.
2) Propios, son usos restringidos pero permitidos para finalidades complementarias: vivienda maestro, guarda, botiquín, bar de un club, etc.
3) Zona verde, exclusivamente lo indicado en la Memoria.

Limitación de edificación: Las limitaciones a la edificación, según las distintas zonas y tipos, en cuanto a la ocupación, volumen, según superficie parcela, altura y plantas, se detallan en el siguiente cuadro:

En la zona	Para el tipo	Ocupación Parcela	Cálculo volumen	Altura Cornisa	Planta (dos)	Planta (tres o más)
Residencial	Unifamiliar	16%	0,60	8,5	Si	No
Residencial	Colectiva	25%	3,00	--	Si	Si
Residencial	Hotelera	50%	3,00	--	Si	Si
Especial	Comercial	80%	3,00	8,5	Si	No
Especial	Docente	16%	1,00	8,5	No	No
Especial	Deportiva	4%	0,20	8,5	Si	No
Especial	Servicios	80%	--	8,5	Si	No
E. Libres	Verde	4%	0,20	8,5	Si	No

Aclaraciones:

1) Estas limitaciones se refieren a las edificaciones principales ya que las secundarias lo están en el apartado “5.3.e”
2) No se entenderán como edificaciones los campos o canchas deportivas no cubiertas, (tenis, piscina, etc) sí en cambio los vestuarios, gimnasio, salas, etc. (públicos).
3) Las plantas en sótano, semisótano y primera no se detallan en el cuadro por estar permitidas en todos los apartados del mismo.
4) Se exceptuaría en la limitación de altura de cornisa, para poder conservar su peculiar estilo local, un torreón (hoy palomar semiderruido), si debidamente examinado, se considerase factible su restauración, destinándole a cualquiera de los usos permitidos.

Art. 108.- Ordenanzas particulares Urbanización “Pinar de Puenteviejo”

ORDENANZAS DE ZONAS

ZONA RESIDENCIAL (verde privada con edificación restringida):

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1º.-El tipo de ordenación normal corresponde a la edificación de viviendas unifamiliar, aislada o adosada, restringiéndose en ella las condiciones de uso industrial, en la forma que se expone más adelante, para conseguir una zona residencial de verdadero reposo.

2º.- La parcela mínima permitida será de 250 m2 por vivienda.

3º.- La vivienda mínima constará de un dormitorio, cocina – comedor y cuarto de aseo.

4º.- La altura máxima de las edificaciones será de 8,5 metros. Esta altura ha de medirse en el punto medio de la fachada recayente a la calle, por donde tenga un acceso la parcela, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso.

- Se tomará como nivel de arranque, para dicha medición, el que convenga al propietario, dentro de su parcela, siempre que esté comprendido en un ángulo de 45º subiendo o bajando, por los desniveles de su parcela, a partir de la rasante de la acera en la calle por laque tenga su entrada.
- Se limitará el número de plantas que no podrá exceder de las siguientes: sótano, semisótano, baja y primera.

5º.- La superficie máxima construida vendrá dada por la proporción de aplicar a cada metro cuadrado de terreno de cada parcela el coeficiente de 0,60 m3 como aprovechamiento de edificación principal.

a) Se permitirá también como aprovechamiento, para construcciones secundarias (garaje, leñera, etc.), que podrá hacerse ocupando el 10% de la superficie total de la parcela, pero con un límite máximo en todo caso de 50 m2, y cuya construcción deberá reunirlas.
b) No se dejarán medianerías al descubierto, decorándolas en armonía con las fachadas correspondientes, salvo en el caso de convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y altura.
c) Estará separada un mínimo de 3 metros de la alineación de la calle, excepto cuando se trate de garaje, en cuyo caso esta separación será únicamente como mínimo de 1 metro, pero con la condición de no ocupar más de una cuarta parte de la longitud de la fachada de la parcela a la respectiva calle.

6º.- La altura de piso podrá ser fijada libremente por los propietarios, a condición de que no sea inferior a 2,5 metros libres en cada planta, sin rebasar en su total la altura máxima señalada en estas Ordenanzas.

7º.- Los locales habitables situados en semisótano deberán cumplir las siguientes prescripciones.

a) Tener la altura libre señalada de 2,5 metros.
b) El cielo raso deberá estar elevado en cada habitación sobre el terreno inmediato al mismo, la mitad por lo menos de la altura de la planta.
c) El piso y muros estarán convenientemente impermeabilizados.

8º.- Los sótanos, y también los semisótanos que no sean habitables, deberán tener ventilación y una altura libre mínima de 2 metros.

9º.- No se señalan alineaciones interiores, pero las edificaciones habrán de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen:

a) La edificación estará separada de la línea de fachada 3 metros como mínimo, y los linderos laterales y posteriores, si tienen huecos, también a 3 metros de mínimo y si son ciegos a 1 metro de mínimo. Podrán adosarse a un lindero lateral o posterior cuando hayan convenido los propietarios colindantes para construir en igual forma, en todo caso no se podrá abrir huecos en los muros correspondientes al lindero y este se tratará en cuanto a materiales y decoración en forma análoga a las fachadas.

10º.- Se autorizarán chimeneas de ventilación (SHUNT) para retretes, baños, cocinas, trasteros y garajes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

11º.- Solo se permitirá el uso industrial en los siguientes casos:

a) Estudios de pintor o escultor en cualquier planta o anejo que cumpla con las ordenanzas de volumen sin potencia de maquinas.
b) Laboratorios fotográficos en las mismas condiciones que el anterior.
c) Garajes y aparcamientos particulares.
d) Oficinas, salas de reunión, sanitario, benéfico, militar, etc.

12º.- Los proyectos de construcción tanto de nueva planta como de ampliaciones tendrán la obligación, además de los trámites oficiales, de ser aprobados por el Arquitecto Director de la Entidad promotora o en su defecto, por la Comisión que a tal fin nombre en su día la futura Comunidad de Propietarios, para conseguir un conjunto armónico y de elegante sencillez. Las obras de reforma quedarán asimiladas a las de ampliación antes citada.

ZONA DE ALTURAS:

1º.- En esta zona se permitirán edificaciones sin un número máximo de plantas y altura, pero la limitación se establece por la proporción de metros cúbicos de aprovechamiento, en relación con la superficie total del suelo de cada parcela de esta zona. Esta relación será de 3 metros cúbicos por 1 m2.
2º.- No se tolerarán las medianerías y caso de existir por convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y altura, deberán ser decoradas empleando motivos ornamentales y que armonicen con los elementos de las restantes fachadas.
3º.- Los usos de esta zona solo serán los de viviendas y también el de estudios, apartamentos, pensiones y hoteles.
4º.- Los proyectos de construcción tanto de nueva planta como de ampliaciones o reformas, tendrán la obligación indicada en el apartado nº 13 en la zona Residencial anteriormente expuesta.

ZONA DE RESERVA:

1º.- Los terrenos comprendidos en esta zona servirán para que a criterio de la Entidad promotora, vengan a ser destinados como ampliación de cualquiera de las otras zonas que componen este plan parcial de ordenación, según estime aquella conforme a la experiencia, posibilidades y necesidades del conjunto que se promueve, así como también para la construcción de edificios destinados a la Industria de Transporte con sus anejos de gasolineras, talleres, restaurantes, moteles y similares, en aquella parcela de reserva limítrofe a la zona de influencia de la carretera.
2º.- Los proyectos de construcción tanto de nueva planta como de ampliaciones o reformas, tendrán la obligación ya indicada en el apartado nº 13 de la zona Residencial anteriormente expuesta.

ZONA PÚBLICA: (Comercial con edificación restringida):

1º.- Situada en las proximidades de la entrada del Poblado y perfectamente delimitada en los planos formará un conjunto armónico para el fin a la que se la destine.
2º.- La altura máxima permitida será de 9 metros, consistiéndose en algunos casos una mayor altura hasta un máximo de 12 metros, siempre que su superficie no sobrepase el 20% de la de la planta del edificio correspondiente sobre el plano del terreno. El aprovechamiento máximo del terreno de esta zona, en construcción será del 90% de su total superficie.
3º.- Se autorizarán en esta zona los siguientes usos:

a) Vivienda: En sus dos categorías de vivienda colectiva y de vivienda unifamiliar.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

b) Establecimientos Comerciales en los siguientes grupos:
   - Alimentación: Abacerías, Aceites y Jabones, Aves y Huevos, Carnicerías, Coloniales, Chocolates, Embutidos, Fiambres, Frutería, Frutos Secos, Helados, Jamonerías, Panaderías, Pastelerías, Reposterías, Ultramarinos, Restaurantes, Cafeterías y Supermercados.
   - Bebidas: Aguardientes, Gaseosas, Hielo, Leche, Sidras, Vinagre, incluyéndose las Tabernas, Cafés, Bares y similares.
   - Combustibles: Sólidos, Líquidos y Gaseosos.
   - Vestido y adorno: Antigüedades, Artículos de Viaje, Bisutería y Joyería, Curtidos, Zapatería, Mobiliaria, Electrodomésticos, Camiserías, Cristalerías, Tiendas de Flores, Música, Decoración, Peluquerías, Perfumerías, Radio y Televisión, Sastrerías, Ropa hecha, Tapicerías, Tejidos, Droguerías, Fotografías y Relojerías.
   - Varios: Limpiabotas, Platerías, Papelerías y Escritorio, Pajarerías, Lavanderías y similares, Farmacias, Botiquín de Urgencia, Teléfonos y Correos.
   - Establecimientos mixtos: De industria y comercio, en los que predomine la parte comercial. Son todos los anteriores si en ellos se instalan pequeñas máquinas.

c) Uso residencial: En este uso quedan incluidos los Hoteles, Pensiones, apartamentos y estudios.

d) Oficinas, así como también sucursales de Bancos, despachos sueltos, y oficinas profesionales independientes o anejas a viviendas para uso del titular de la misma en este último caso.

e) Salas de reuniones, tales como Casinos, Terrazas, Bailes, Clubes, Cines, Teatros y Escuelas.

f) Religiosos en sus diversas modalidades.

4º.- Los proyectos de construcción tanto de nueva planta como de ampliaciones o reformas, tendrán la obligación ya indicada en el apartado nº 13 de la zona residencial anteriormente expuesta.

1º.- Las edificaciones en esta zona se destinarán exclusivamente al uso y necesidades de la práctica de los diferentes deportes.

2º.- Se permitirá asimismo la instalación de restaurantes, cafeterías, Bares, Pistas de Baile, o similares de tipo recreativo, en las proximidades de las instalaciones deportivas y para uso del público en general.

3º.- La altura de los edificios tendrán la limitación de 9 metros como máximo, permitiéndose la construcción de torreones por encima de dicha altura, sin rebasar un máximo de 15 metros siempre que su superficie en planta no exceda del 20% de la superficie de la planta total en el plano del terreno. Dado el especial destino de esta zona no es necesario limitar la ocupación máxima del terreno.

4º.- Los proyectos de construcción tanto de nueva planta como de ampliaciones o reformas tendrán la obligación ya indicada en el apartado nº 13 de la zona residencial anteriormente expuesta.

<u>EXCEPCIONES</u>

1º.- Quedan autorizadas, en cualquiera de las zonas de este plan parcial de Ordenación, las edificaciones que las necesidades generales de la Urbanización y sus cuidados exijan (Transformadores, Depósitos, Guardería, etc, etc.)

2º.- La entidad promotora podrá a su criterio transferir terrenos de una zonificación a otra de forma total o parcial, siempre y cuando que esta transferencia se produzca en el orden

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

decreciente de edificabilidad, tal sería el caso, por ejemplo de destinar terrenos de la zona de alturas o terrenos de zona residencial.

Art. 109.- Ordenanzas particulares Urbanización "La Fontanilla"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Se entiende por URBANIZACIÓN "LA FONTANILLA" aquella zona urbanizada que resulta delimitada en el plano de Parcelación aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de AVILA en fecha y queda definida como Urbanización abierta.

1.2.- En las parcelas no podrá llevarse a cabo construcción alguna ya sea de nueva planta, ampliación, reforma o consolidación, si no ha sido presentado previamente el Proyecto ante el Ayuntamiento de MAELLO para su aprobación y obtención de la correspondiente Licencia Municipal de construcción y mediante la redacción del Proyecto por el facultativo superior autorizado.

1.3.- La tramitación de los proyectos de construcción sobre las Parcelas de la Urbanización deberá realizarse a través de la promotora ó en su defecto de la Comunidad de Propietarios.

1.4.- Todo propietario, una vez que haya obtenido la Licencia de construcción del Ayuntamiento, y vaya a proceder a la realización de la correspondiente obra, deberá primero hacer el paso de entrada, prohibiéndose dejar materiales de cualquier género fuera de los límites de la parcela de su propiedad.

1.5.- Las viviendas a edificar serán exclusivamente del tipo unifamiliar, aisladas, rodeadas de vegetación (en la zona residencial). A los efectos de parcela mínima y condiciones de volumen se señalan los siguientes límites:

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL
PARCELA MÍNIMA	500 m2	2.500 m2
VOLUMEN MÁXIMO	0,83 m3/m2	2 m3/m2
OCUPACIÓN MÁXIMA (en planta edificada)	40%	40%
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (medida desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el alero de cubierta o la cara inferior del forjado de cubierta)	5,75 m. dos plantas	9,50 m. tres plantas
RETRANQUEO MINIMO A CALLES	5 m.	5 m.
RETRANQUEO MÍNIMO A FONDOS Y LATERALES	3 m.	3 m.

Las diferentes zonas calificadas en el presente Plan Parcial se adaptarán, en cuanto a sus usos, al siguiente cuadro:

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL	ZONA VERDE
VIVIENDA	permitido viv. unifamiliar aislada	prohibido (1)	prohibido

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

INDUSTRIA EN GENERAL	prohibido	prohibido	prohibido
TALLERES ARTESANOS AL SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN	prohibido	permitido	prohibido
ADMINISTRATIVO	prohibido	permitido	prohibido
HOTELERO	prohibido	permitido	prohibido
OFICINAS	prohibido	permitido	prohibido
ESPECTÁCULOS	prohibido	permitido	prohibido
RELIGIOSO	prohibido	permitido	prohibido
SANITARIO – ASISTENCIAL	prohibido	permitido	prohibido
DEPORTIVO PÚBLICO	prohibido	permitido	permitido
CULTURAL - DOCENTE	prohibido	permitido	prohibido

(1) Excepto viviendas anexas a negocios
(2) Excepto espectáculos públicos comunitarios, como romerías, etc…

1.6.- La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso del espacio libre privado y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluya la construcción levantada. Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles, de acuerdo con el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo. En el caso de que un mismo propietario adquiriese dos o más parcelas colindantes, podrá unirlas como única parcela, correspondiente a ésta en su caso el volumen que proceda.

1.7.- No se permite el vallado de la parcela con cerramiento de fábrica de más de 1 m. de altura. El metro máximo de altura se medirá sobre la rasante del bordillo de la calle, y las medianeras sobre el nivel del terreno de la parcela. En los frentes correspondientes a calles, la parte superior, deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías, ó elementos vegetales.

1.8.- El propietario de una parcela, tiene obligación de abonar el importe del 50% del costo de la cerca de medianería que estuviera ya construida. En su consecuencia, y recíprocamente, tendrá asimismo derecho a cobrar el 50% de la cerca que él construya en su parcela, al propietario colindante.

1.9.- No se admitirán las construcciones que pretendan ejecutarse con materiales pobres ó mal ponderados. Asimismo no se permitirá:

a) La instalación de cubiertas de fibrocemento, chapa, cinc, cartones embreados, ondulados ó de materiales análogos, como materiales vistos, tanto en los chales, como en las construcciones auxiliares permanentes.
b) La imitación de materiales en fachada.
c) Construir con carácter permanente, almacenes ó depósitos de materiales, que en todo caso tendrán de duración el tiempo necesario indicado en cada Proyecto para realizar la obra de construcción propiamente dicha.

1.10.- En caso de construcción de piscinas se deberá tramitar, con el Proyecto del Facultativo superior autorizado, la correspondiente Licencia Municipal y estará sujeto a las condiciones y normas que el Municipio tenga para aquel servicio.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1.11.- Queda totalmente prohibido: En la zona calificada como residencial:

a) El establecimiento de sanatorios, clínicas, hoteles, pensiones, etc.
b) El establecimiento de industrias, comercios ó almacenes.
c) El establecimiento de centros de recreo ó diversión pública, ni espectáculos de cualquier naturaleza.
d) El establecimiento ó construcción de conventos, iglesias ó edificios destinados a comunidades.
e) Destinar las viviendas ó edificios a fines vedados por la moral ó la Ley.

1.12.- Los propietarios se someten a todas las disposiciones a que en su momento se dicten por las Entidades Oficiales y en especial a las que dicte el Ayuntamiento de MAELLO. Por tanto, las presentes disposiciones generales serán de aplicación en tanto no se opongan a aquellas normas de rango superior.

Art. 110.- Ordenanzas particulares Urbanización "Finca Dehesa de Pancorbo"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Se entiende por URBANIZACIÓN "FINCA DE PANCORBO" aquella zona urbanizada que resulta delimitada en el plano de Parcelación aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de AVILA en fecha y queda definida como Urbanización abierta.

1.2.- En las parcelas no podrá llevarse a cabo construcción alguna ya sea de nueva planta, ampliación, reforma o consolidación, si no ha sido presentado previamente el Proyecto ante el Ayuntamiento de MAELLO para su aprobación y obtención de la correspondiente Licencia Municipal de construcción y mediante la redacción del Proyecto por el facultativo superior autorizado.

1.3.- La tramitación de los proyectos de construcción sobre las Parcelas de la Urbanización deberá realizarse a través de la promotora ó en su defecto de la Comunidad de Propietarios.

1.4.- Todo propietario, una vez que haya obtenido la Licencia de construcción del Ayuntamiento, y vaya a proceder a la realización de la correspondiente obra, deberá primero hacer el paso de entrada, prohibiéndose dejar materiales de cualquier género fuera de los límites de la parcela de su propiedad.

1.5.- Las viviendas a edificar serán exclusivamente del tipo unifamiliar, aisladas, rodeadas de vegetación (en la zona residencial). A los efectos de parcela mínima y condiciones de volumen se señalan los siguientes límites:

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL
PARCELA MÍNIMA	2.000 m2	2.500 m2
VOLUMEN MÁXIMO	0,84 m3/m2	2 m3/m2
OCUPACIÓN MÁXIMA (en planta edificada)	40%	40%
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (medida desde el terreno en contacto	5,75 m. dos plantas	9,50 m. tres plantas

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

con la edificación, hasta el alero de cubierta o la cara inferior del forjado de cubierta)		
RETRANQUEO MINIMO A CALLES	10 m.	10 m.
RETRANQUEO MÍNIMO A FONDOS Y LATERALES	6 m.	6 m.

Las diferentes zonas calificadas en el presente Plan Parcial se adaptarán, en cuanto a sus usos, al siguiente cuadro:

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL	ZONA VERDE
VIVIENDA	permitido viv. unifamiliar aislada	prohibido (1)	prohibido
INDUSTRIA EN GENERAL	prohibido	prohibido	prohibido
TALLERES ARTESANOS AL SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN	prohibido	permitido	prohibido
ADMINISTRATIVO	prohibido	permitido	prohibido
HOTELERO	prohibido	permitido	prohibido
OFICINAS	prohibido	permitido	prohibido
ESPECTÁCULOS	prohibido	permitido	prohibido (2)
RELIGIOSO	prohibido	permitido	prohibido
SANITARIO – ASISTENCIAL	prohibido	permitido	prohibido
DEPORTIVO PÚBLICO	prohibido	permitido	permitido
CULTURAL - DOCENTE	prohibido	permitido	prohibido

(3) Excepto viviendas anexas a negocios
(4) Excepto espectáculos públicos comunitarios, como romerías, etc…

1.6.- La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso del espacio libre privado y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluya la construcción levantada. Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles, de acuerdo con el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo. En el caso de que un mismo propietario adquiriese dos o más parcelas colindantes, podrá unirlas como única parcela, correspondiente a ésta en su caso el volumen que proceda.

1.7.- No se permite el vallado de la parcela con cerramiento de fábrica de más de 1 m. de altura. El metro máximo de altura se medirá sobre la rasante del bordillo de la calle, y las medianeras sobre el nivel del terreno de la parcela. En los frentes correspondientes a calles, la parte superior, deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías, ó elementos vegetales.

1.8.- El propietario de una parcela, tiene obligación de abonar el importe del 50% del costo de la cerca de medianería que estuviera ya construida. En su consecuencia, y recíprocamente, tendrá asimismo derecho a cobrar el 50% de la cerca que él construya en su parcela, al propietario colindante.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1.9.- No se admitirán las construcciones que pretendan ejecutarse con materiales pobres ó mal ponderados. Asimismo no se permitirá:

a) La instalación de cubiertas de fibrocemento, chapa, cinc, cartones embreados, ondulados ó de materiales análogos, como materiales vistos, tanto en los chales, como en las construcciones auxiliares permanentes.
b) La imitación de materiales en fachada.
c) Construir con carácter permanente, almacenes ó depósitos de materiales, que en todo caso tendrán de duración el tiempo necesario indicado en cada Proyecto para realizar la obra de construcción propiamente dicha.

1.10.- En caso de construcción de piscinas se deberá tramitar, con el Proyecto del Facultativo superior autorizado, la correspondiente Licencia Municipal y estará sujeto a las condiciones y normas que el Municipio tenga para aquel servicio.

1.11.- Queda totalmente prohibido: En la zona calificada como residencial:

a) El establecimiento de sanatorios, clínicas, hoteles, pensiones, etc.
b) El establecimiento de industrias, comercios ó almacenes.
c) El establecimiento de centros de recreo ó diversión pública, ni espectáculos de cualquier naturaleza.
d) El establecimiento ó construcción de conventos, iglesias ó edificios destinados a comunidades.
e) Destinar las viviendas ó edificios a fines vedados por la moral ó la Ley.

1.12.- Los propietarios se someten a todas las disposiciones a que en su momento se dicten por las Entidades Oficiales y en especial a las que dicte el Ayuntamiento de MAELLO. Por tanto, las presentes disposiciones generales serán de aplicación en tanto no se opongan a aquellas normas de rango superior.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 111.- Ordenanzas particulares Urbanización “La Aldehuela de Freyla”

3.5.2. APLICACIÓN GENERAL DE LAS ORDENANZAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de las distintas Ordenanzas establecidas, exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que tenga el menor aprovechamiento.

ORDENANZA. PLAN PARCIAL S.3 (LA ALDEHUELA DE LA FREYLA) PP.S3

ÁMBITO Corresponde a la ordenación de los terrenos situados en la zona de La Aldehuela de la Freyla.

CONCIONES DE PARCELA PP.S3

PARCELA MINIMA 750 m2. (en viviendas / 1 vivienda cada 750 m2)

750 m2 (en zona de equipamiento.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PP.S3

ALINEACIONES Las señaladas en planos

RETRANQUEOS 3 m. mínimo a fachada y lindero posterior.

3 m. mínimo a linderos laterales.

OCUPACIÓN MÁXIMA 20% (Sobre superficie neta).

TIPOLOGÍA Vivienda unifamiliar aislada.

Otros usos, edificaciones aisladas.

CONDICIONES DE VOLUMEN PP.S3

ALTURA MÁXIMA 2 plantas / 7,00 m. (en zona de equipamiento podrá autorizarse mayor altura, en casos justificados).

EDIFICABILIDAD 0,30 m2 / m2, sobre superficie neta (en viviendas) 3.300,00 m2 (en Servicios de Int. Públ. y Social). 327,63 m2 (en Centros Culturales y Docentes)

CONDICIONES DE USO PP.S3

En zonas de viviendas exclusivamente

Artesanal. Permitido ligado a vivienda.

Deportivo. Permitido.

Garaje-Aparcamiento. Permitido ligado a vivienda.

Viviendas. Permitido unifamiliar.

En zona de equipamiento.

Terciario. Permitido.

Comercial.

Comercio. Permitido.

Espectáculos y Locales de reunión. Permitido.

Bares, Cafeterías, Restaurantes

Hotelero. Permitido.

Servicios del Automóvil. Permitido Gasolinera (a 150 m. de vivienda)

Dotacional:

Equipamientos: Permitidos los usos Cultural, Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Educativo y Deportivo.

CONDICIONES ESTÉTICAS PP.S3

COMPOSICIÓN Será libre

MATERIALES Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del Uso y la Edificación de las NNSS (art. 4.5)

Se prohiben las carpinterías de aluminio en su color.

Se prohiben las cubiertas de chapa metálica o fibrocemento.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PP.S3

ARBOLADO Se evitará la tala de las encinas que se encuentren en el interior de las parcelas, debiendo justificarse su necesidad en su caso con solicitud ante el Ayuntamiento, que demuestre la imposibilidad de construcción.

ORDENANZA ZV. PP.S3 ZONAS VERDES PÚBLICAS ZV PP.S3

ÁMBITO Zonas de espacios libres o parques de carácter público, señaladas en el plano nº P1.

CONDICIONES GENERALES ZV PP.S3

Solo se permitirá la construcción de pequeños edificios destinados al mantenimiento, entretenimiento y conservación de los espacios libres, así como pequeños edificios públicos de uso cultural.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZV PP.S3

RETRANQUEOS 3,00 m. como mínimo a linderos.

CONDICIONES DE VOLUMEN ZV PP.S3

ALTURA MÁXIMA 1 planta / 3,50 m.

EDIFICABILIDAD 02, m3 / m2.

CONDICIONES DE USO ZV PP.S3

Almacenes. Permitido.

Espectáculos y recreativo. Permitidas pequeñas instalaciones, como teatros al aire libre o quioscos para música.

Hotelero. Permitidos pequeños quioscos para bebidas y helados de carácter provisional o permanente.

Socio-Cultural. Permitidas pequeñas instalaciones como bibliotecas o salas de exposiciones.

Demás usos. Prohibidos.

CONDICIONES ESTÉTICAS ZV PP.S3

Las construcciones de carácter permanente, deberán realizarse con los siguientes materiales:

Cubierta: Teja curva cerámica.

Fachadas: Fábrica de ladrillo cara vista o revocada, o mampostería de piedra.

Carpintería: Madera, metálica o aluminio (prohibido en su color).

Art. 112.- Ordenanzas particulares Urbanización “Ampliación Dehesa de Pancorbo”

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1.3.- Las viviendas a edificar serán exclusivamente del tipo unifamiliar, aisladas, rodeadas de vegetación (en la zona residencial). A los efectos de parcela mínima y condiciones de volumen se señalan los siguientes límites:

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL
PARCELA MINIMA	2.000 m2.	2.000 m2.
VOLUMEN MAXIMO	0,73 m3/m2	2 m3/m2
OCUPACION MAXIMA (en planta edificada)	40%	40%
ALTURA MAXIMA EDIFICACION (medida desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el alero de cubierta o la cara inferior del forjado de cubierta).	5,75 m. dos plantas	9,50 m. tres plantas
RETRANQUEO MINIMO A CALLES	10 m.	10 m.
RETRANQUEO MINIMO A FONDOS Y LATERALES	6 m.	6 m.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL	ZONA VERDE
VIVIENDA	permitido viv.unif.aislada	prohibido (1)	prohibido
INDUSTRIA EN GENERAL	prohibido	prohibido	prohibido
TALLERES ARTESANOS AL SERVICIO DE LA URBANIZACION	prohibido	permitido	prohibido
ADMINISTRATIVO	prohibido	permitido	prohibido
HOTELERO	prohibido	permitido	prohibido
OFICINAS	prohibido	permitido	prohibido
ESPECTACULOS	prohibido	permitido	prohibido (2)
RELIGIOSO	prohibido	permitido	prohibido
SANITARIO-ASISTENCIAL	prohibido	permitido	prohibido
DEPORTIVO PUBLICO	prohibido	permitido	permitido
CULTURAL-DOCENTE	prohibido	permitido	prohibido

1) Excepto viviendas anexas a negocios.
2) Excepto espectáculos públicos comunitarios, como [illegible], etc.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1,6.- La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso del espacio libre privado y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluya la construcción levantada.- Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles, de acuerdo con el Artículo 70 de la vigente Ley del Suelo.- En el caso de que un único propietario adquiriese dos ó más parcelas colindantes, podrá unirlas como única parcela, correspondiendo a ésta en su caso el volumen que proceda.

1,7.- No se permite el vallado de la parcela con cerramiento de fábrica de más de 1 m. de altura.- El metro máximo de altura se medirá sobre la rasante del bordillo de la calle, y las medianeras sobre el nivel del terreno de la parcela.- En los frentes correspondientes a calles, la parte superior, deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías, ó elementos vegetales.

1,8.- El propietario de una parcela, tiene obligación de abonar el importe del 50% del costo de la cerca de medianería que estuviere ya construida.- En su consecuencia, y recíprocamente, tendrá asimismo derecho a cobrar el 50% de la cerca que el construya en su parcela, al propietario colindante.

1,9.- No se admitirán las construcciones que pretendan ejecutarse con materiales poco [illegible] nal ponderosos. Asimismo no se permitirán -

..../....

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

a) La instalación de cubiertas de fibrocemento, chapa, cinc, cartones embreados, ondulados ó de materiales análogos, como materiales vistos, tanto en los chalets, como en las construcciones auxiliares - permanentes.-

b) La imitación de materiales en fachada.

c) Construir con carácter permanente, almacenes ó depósitos de materiales, que - en todo caso tendrán de duración el tiempo necesario indicado en cada Proyecto - para realizar la obra de construcción - propiamente dicha.

1,10.- En caso de construcción de piscinas se - deberá tramitar, con el Proyecto del Facultativo superior autorizado, la correspondiente Licencia Municipal y estará sujeto a las condiciones y normas que el Municipio tenga para aquel servicio.

1.-11. Queda totalmente prohibido: En la zona - calificada como residencial.-

a) El establecimiento de sanatorios, clínicas, hoteles, pensiones, etc.

b) El establecimiento de industrias, comercios ó almacenes.

c) El establecimiento de centros de recreo ó diversión públicos, ni espectáculos de cualquier naturaleza.

d) El establecimiento ó construcción de conventos, iglesias ó edificios destinados a comunidades.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

e) Destinar las viviendas ó edificios a fines vedados por la moral ó la Ley.

1.12.- Los propietarios se someten a todas las disposiciones a que en su momento se dicten por las Entidades Oficiales y en especial a las que dicte el Ayuntamiento de MAELLO. Por tanto, las presentes disposiciones generales serán de aplicación en tanto no se opongan a aquellas normas de rango superior.

Art. 113.- Ordenanza de Industria General y Almacenamiento

Definición

Estos suelos albergan la actividad industrial en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

Ordenación

Edificación de tipo industrial aisladas o adosadas.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

Condiciones de la parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

-PARCELA MÍNIMA..... 500 m2.

-FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.-..... 20 m.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

1.- Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

2.- Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas será considerada no edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

3.- Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.
La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.
Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

Condiciones de la edificación

Tipología Edificatoria.

Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

Condiciones de Volumen.

-ALTURA: La altura máxima total será de 6,50 m. salvo elementos singulares (por ejemplo silos, torres, etc.), que precisarán de autorización expresa del Ayuntamiento previo informe de impacto ambiental que deberá proporcionar el solicitante.
Número de plantas: dos como máximo.

-RETRANQUEOS:

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

Ocupación en planta: El espacio libre de parcela será como mínimo el 50% de la parcela.

Condiciones Estéticas

La composición de fachadas y huecos será libre.

1.-. Ventanas: Prohibido el aluminio en su color.

2.-Vallas y tapias: será obligado el cerramiento macizo a calle o espacio de uso público con una altura mínima de 0,60 m. La altura máxima de cerramiento es de 2,00m. y cualquier tipo de

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

cerramiento macizo no sobrepasará los 3,00m, estas condiciones de cerramiento serán únicamente aplicables en suelo urbano, en suelo rústico se ajustarán a las señaladas para esta clasificación concreta de suelo. Las parcelas deberán tapiarse con mampostería, aparejos de ladrillo, enfoscado, tapias, etc., propios del lugar. Quedan prohibidos los vallados metálicos sin especies vegetales vivas que los recubran, así como los materiales reflectantes (aluminio, chapas, brillantes, etc.).

3.- Deberán evitarse las alteraciones importantes de la topografía de la parcela ajustando el edificio a su forma y suelo.

4.- Las operaciones de carga y descarga se realizarán necesariamente en el interior de las parcelas, habilitando y destinando para estas operaciones el espacio que resulte necesario. Se prohiben expresamente las operaciones de Carga y Descarga con vehículos estacionados en la vía pública.

Las medianeras deberán tratarse, al menos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas

1. Composición.

Condiciones de Uso

1. El uso principal será el Industrial correspondientes al grupo de Productivos si el Ayuntamiento, previos los informes necesarios sobre seguridad, higiene, peligrosidad, laborales y de afectación al medio físico, considera su ubicación.

2. Los Usos Compatibles podrán ser:

- Comercial.
- Almacén.
- Oficinas y Administración pública.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres.
- Residencial Unifamiliar, una sola vivienda por parcela destinada a guarda y custodia de las instalaciones para parcelas de superficie superior a 2.000 m^2 s

3.Usos Prohibidos. Los no citados.

Se prohíben las industrias Insalubres y Peligrosas. Se prohibe el uso como almacén de chatarra, automóviles, neumáticos y en general todo tipo de material de desecho a cielo abierto o en el espacio libre de parcela.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		
INDUSTRIA GENERAL Y ALMACENAMIENTO.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA	100 m^2
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS -Frontal -Lateral -Posterior	
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	
	OCUPACIÓN	
	EDIFICABILIDAD	
	VUELOS	
	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	
	DISTANCIA ENTRE HUECOS	
	ALTURAS	
DE USO	USO PREDOMINANTE	
	USOS COMPATIBLES	
	USOS PROHIBIDOS	
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	Condiciones:	

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 114.- Ordenanza de Equipamientos y edificaciones singulares

1.- Condiciones de la parcela

PARCELA MÍNIMA.- No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes a fecha de entrada en vigor de las normas urbanísticas.

Condiciones de la parcela: a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

-PARCELA MÍNIMA	500 m2
-FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	20 m

2.- Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto.

3.- Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4.- Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5.- Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.
B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.
C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

Ordenación

Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en que se encuentre. No se permitirá la formación de medianeras vistas.

12.6.4. Obras permitidas

S e permiten en este suelo todo tipo de obras:
- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:
- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

Unidad edificatoria

1.- Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.- No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.- A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

Edificabilidad

La existente .
Para edificaciones de nueva planta 0,5m^2c/m^2s , coeficiente de edificabilidad aplicado sobre la superficie libre de la parcela a la entrada en vigor de las normas urbanísticas, no pudiendo ser acumulativo en las parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones que resulten de las parcelas existentes a la entrada en vigor de las normas urbanísticas

Condiciones de posición de la edificación

Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial y linderos laterales hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles), en el caso de colindar con suelo rústico el retranqueo mínimo es de 5 m.

Fondos edificables.

No se establece fondo máximo.

Ocupación máxima de la parcela.

La existente.
Para edificaciones de nueva planta el 50% de la superficie libre a fecha de entrada en vigor de las normas urbanísticas.

Espacio libre de parcela.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores.

Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos conforme a las condiciones generales.

Condiciones de volumen.

1.- Altura.

La existente o para nuevas construcciones planta baja más 1 piso (6,5 m)

Excepcionalmente se podrá superar dicha altura en función de la actividad desarrollada y previa autorización del Ayuntamiento

No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2.- Patios.

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.- Cubiertas.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:.

Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.
No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.
Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta,tipo velux o similar
Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.
Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30cm.

Condiciones Estéticas

Se ajustará a las condiciones estéticas que se establece en cada zona en función del entorno en que se encuentre.

Condiciones de Urbanización

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales .

En las áreas de mayor interés se establecerá un mobiliario urbano en colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Otras Condiciones

Además de las condiciones generales se cumplirán las siguientes:

1.-. Ventanas: Prohibido el aluminio en su color.

2.- Los espacios libres de parcela deberán arbolarse en un 50% de la superficie total de parcela.

3.- Deberán evitarse las alteraciones importantes de la topografía de la parcela ajustando el edificio a su forma y suelo.

4.- Las edificaciones se construirán con materiales acordes con el medio, prohibiéndose el fibrocemento y los bituminosos en vistos.

No obstante podrán presentarse alternativas evaluadas comparativamente con una solución según esta normativa para ser estudiada y aprobada si procede por el Ayuntamiento.

Condiciones de Uso

1. El uso principal será: EQUIPAMIENTO
- Centros de Enseñanza o Docentes.
- Centros Asistenciales o Sanitario.
- Centros de Reuniones y Congresos.
- Centros Administrativos.
- Centros Deportivo o de Entretenimiento.
- Centro Turístico y de Ocio y Terciario

2. Los usos compatibles podrán ser:

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Se admite la compatibilidad sin superar el 50% de la edificabilidad máxima permitida para el uso predominante:

Centros Comerciales.
Talleres Artesanales.
Oficinas.
Locales de Espectáculos y para el Ocio.
Almacén
Espacios Libres
Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos

3.- Usos Prohibidos los demás.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		
ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y EDIFICACIONES SINGULARES		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA	500 m^2
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	20 m
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS:	es opcional
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece
	OCUPACIÓN	La existente 50% de la superficie libre aplicado sobre la superficie libre de la parcela a fecha de entrada en vigor de las normas urbanísticas
	EDIFICABILIDAD	La existente Para edificaciones de nueva planta 0,5m^2c/m^2s aplicado sobre la superficie libre de la parcela a fecha de entrada en vigor de las normas urbanísticas
	VUELOS	Los exigidos por la actividad
	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	No
	ALTURAS	La existente o para nuevas construcciones planta baja más 1 piso (6,5 m) Excepcionalmente se podrá superar dicha altura en función de la actividad desarrollada y previa autorización
DE USO	USO PREDOMINANTE: Centros de Enseñanza o Docentes y de Formación Centros Religioso, Asistenciales o Sanitario Centros de Reuniones y Congresos Centros Administrativos Centros Deportivo o de Entretenimiento Centro Turístico y de Ocio y Terciarios	

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

	USOS COMPATIBLES: Se admite la compatibilidad sin superar el 50% de la edificabilidad máxima permitida para el uso predominante: Centros Comerciales. Talleres Artesanales. Oficinas. Locales de Espectáculos y para el Ocio. Almacén Espacios Libres Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos
	USOS PROHIBIDOS: Los demás
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	Condiciones: Ventanas: Prohibido el aluminio en su color. Deberán evitarse las alteraciones importantes de la topografía de la parcela ajustando el edificio a su forma y suelo. Las edificaciones se construirán con materiales acordes con el medio, prohibiéndose el fibrocemento y los bituminosos en vistos. No obstante podrán presentarse alternativas evaluadas comparativamente con una solución según esta normativa para ser estudiada y aprobada si procede por el Ayuntamiento.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 115.- Ordenanza de Espacios Libres Públicos

El sistema general o local de espacios libres, está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Los terrenos destinados a "Sistemas Generales o Locales" de espacios libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m2/m2 siendo la altura máxima permitida 4 m, excepto para los elementos singulares de la actividad que requerirán autorización municipal expresa y que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.

Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA	No se establece
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS -Frontal -Lateral -Posterior	No se establece
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece
	OCUPACIÓN	10% para usos compatibles
	EDIFICABILIDAD	0,05 m2/ m2
	VUELOS	Los exigidos por la actividad
	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	No
	ALTURAS	1 planta., 4m
DE USO	USO PREDOMINANTE Espacios Libres	
	USOS COMPATIBLES Usos culturales o sociales, deportivo, educativo, recreativo, ocio, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetes, etc	
	USOS PROHIBIDOS Los demás	
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	Condiciones: Las edificaciones se adaptarán a la Normativa específica a cada caso y a la normativa sectorial y se adaptarán al ambiente en materiales y acabados	

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 116.- Ordenanza de Viario y Comunicación

Se integran todos los terrenos pertenecientes al sistema local de comunicaciones, está integrado por el sistema viario, es decir las calles de tránsito rodado y/o peatonal.

Los terrenos incluidos en el sistema local de comunicaciones serán de uso y dominio público, no permitiéndose en ellos ningún tipo de edificación.

Solamente se permitirá la ubicación de arbolado, elemento de señalización y mobiliario urbano.

Los terrenos carecen de Edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos predominantes

Estaciones de Servicio

Se atendrán a la normativa vigente para dicho uso. La edificación para la ubicación de servicios y otras dependencias tendrán una altura máxima de 1 planta y 6,50 m (excepto las marquesinas que podrán ser de mayor altura en función de las características del gálibo de los vehículos)

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		
VIARIO Y COMUNICACIÓN		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA	No se establece
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS -Frontal -Lateral -Posterior	No se establece
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece
	OCUPACIÓN	No se establece
	EDIFICABILIDAD	No se establece
	VUELOS	No se establece
	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	No
	ALTURAS	1 planta y 6,50 m
DE USO	USO PREDOMINANTE Solamente se permitirá la ubicación de arbolado, elemento de señalización, mobiliario urbano, etc.	
	USOS COMPATIBLES Estaciones de Servicio Se atendrán a la normativa vigente para dicho uso. La edificación para la ubicación de servicios y otras dependencias tendrán una altura máxima de 1 planta y 6,50 m (excepto las marquesinas que podrán ser de mayor altura en función de las características del gálibo de los vehículos)	
	USOS PROHIBIDOS Los demás.	
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	Condiciones: Las edificaciones se adaptarán a la Normativa específica a cada caso y a la normativa sectorial y se adaptarán al ambiente en materiales y acabados	

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

Art. 117.- Ordenanza de Servicios Técnicos

Son los terrenos destinados a albergar instalaciones generales de utilidad pública.
La ordenación se establecerá en el proyecto específico.

Las edificaciones se adaptarán a la Normativa específica a cada caso y a la normativa sectorial.
- ALTURA MÁXIMA: La exigida para cada actividad
- OCUPACIÓN MÁXIMA:70%

Usos
- Depuradoras.
- Depósitos de distribución.
- Centrales y Transformadores de energía.
- Vertederos y estaciones de tratamiento de residuos.
- Parques de vehículos de servicios públicos.
- Cuarteles.
- Mercados Centrales y Mayoristas.
- Cementerios.
- Matadero.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO		
SERVICIOS TÉCNICOS		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA	No se establece
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS -Frontal -Lateral -Posterior	No se establece
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece
	OCUPACIÓN	70%
	EDIFICABILIDAD	La exigida por la actividad
	VUELOS	Los exigidos por la normativa sectorial
	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	No
	ALTURAS	1 planta, altura exigida por la actividad
DE USO	USO PREDOMINANTE Servicios técnicos: Depuradoras, Depósitos, Centrales y transformadores, vertederos, Cuarteles, Parques de vehículos públicos, Mercados, cementerios, mataderos etc.	

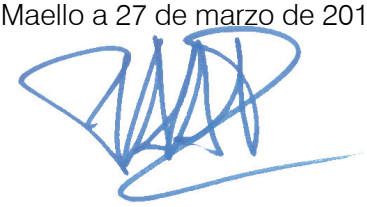
AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

	USOS COMPATIBLES Residencial unifamiliar (una sola vivienda de guardia y custodia de instalaciones), Garaje y aparcamiento de usos autorizados.
	USOS PROHIBIDOS Los demás.
ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	**Condiciones**: Las edificaciones se adaptarán a la Normativa específica a cada caso y a la normativa sectorial y se adaptarán al ambiente en materiales y acabados

Planos de Ordenación:

PLANO	ESCALA
PO 1 CLASIFICACIÓN SUELO	1:20.000
PO 1.1. CLASIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 1.2. CLASIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 1.3. CLASIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 1.4. CLASIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 1.5. CLASIFICACIÓN SUELO	1:2.500
PO 2 CALIFICACIÓN SUELO	1:20.000
PO 2.1. CALIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 2.1.1 CALIFICACIÓN SUELO	1:3.000
PO 2.2. CALIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 2.2.1 CALIFICACIÓN SUELO	1:2.500
PO 2.3. CALIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 2.4. CALIFICACIÓN SUELO	1:10.000
PO 2.5. CALIFICACIÓN SUELO	1:2.500

En Maello a 27 de marzo de 2013



Paula Alonso Pascual. ARQUITECTO URBANISTA

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

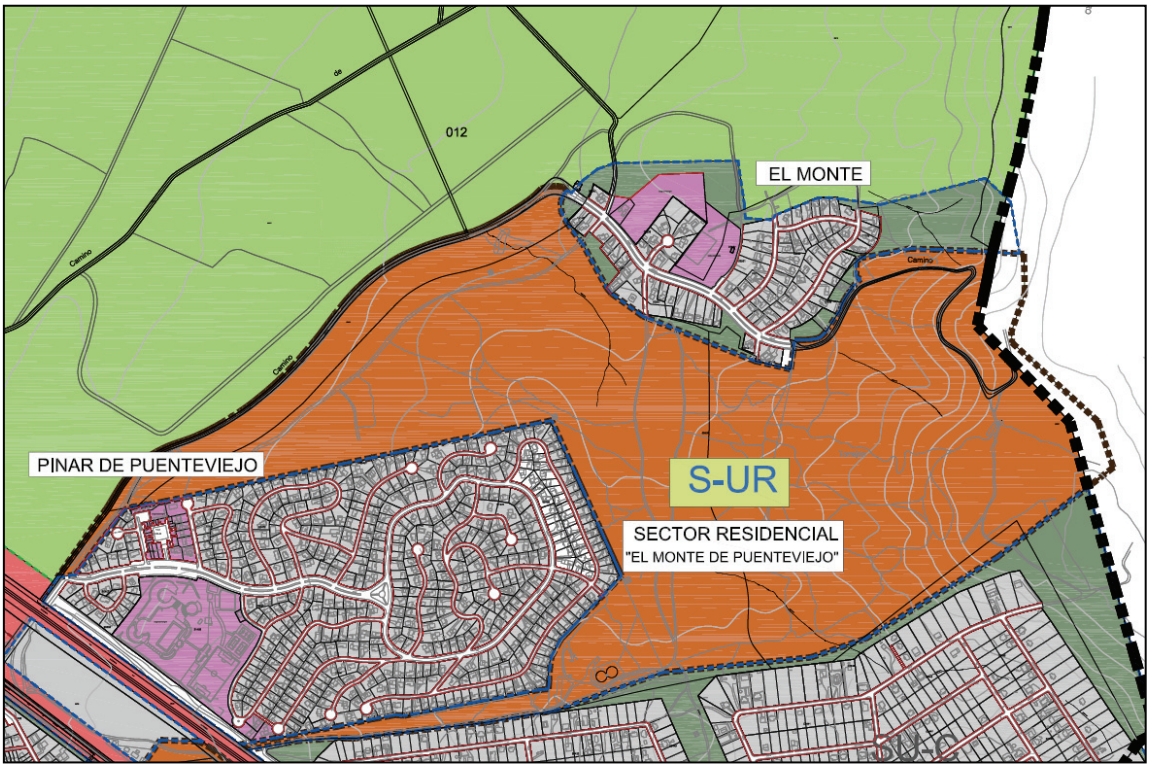
FICHAS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE:

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MAELLO

NOMBRE	**Monte de Puenteviejo**			Nº SECTOR	**1**
ORDENACION DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**		



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		830.000 m²	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		5.000			
USO PREDOMINANTE		Residencial			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	15,1	Nº VIVIENDAS	MAX.	911
	MIN.	10		MIN.	602
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					8
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**228.000 m²**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)		228.000 m²	ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

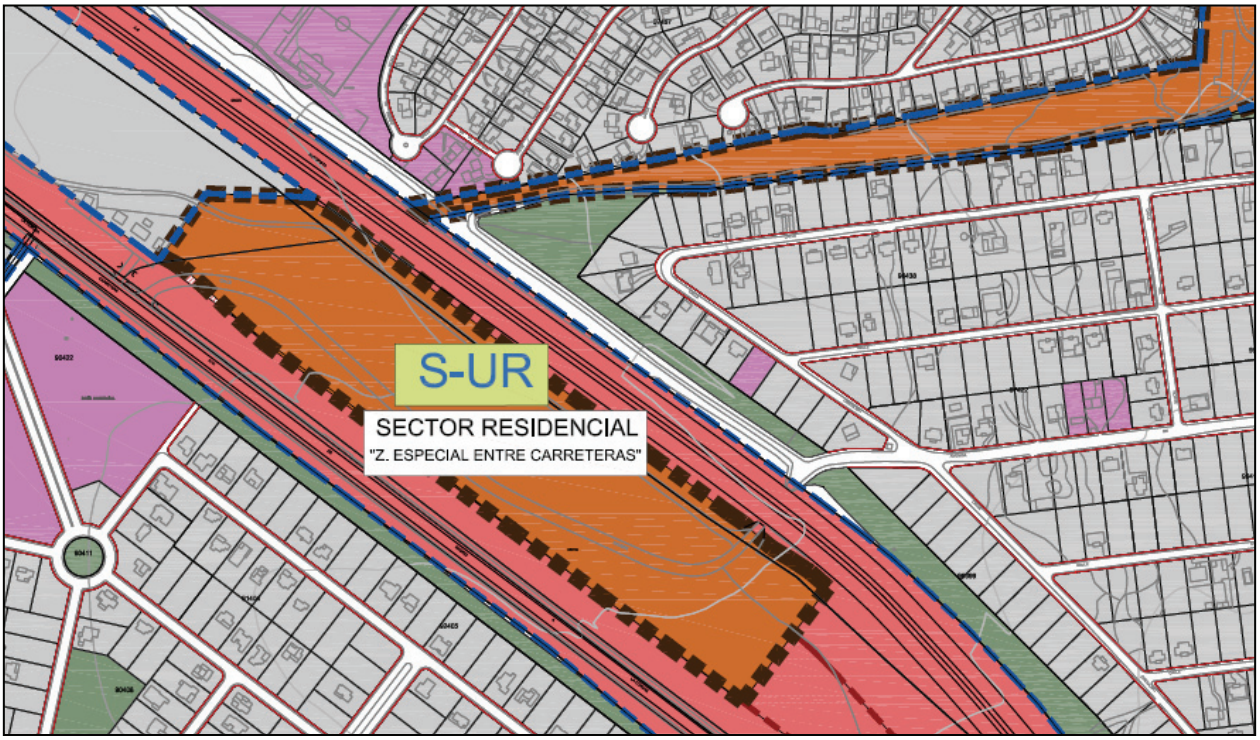
OBSERVACIONES
Se tendrá especial cuidado en la ordenación detallada respecto a la transición del suelo urbanizado con el suelo rústico de protección natural que le colinda.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MAELLO

NOMBRE	**Zona Especial Entre Carreteras**			Nº SECTOR	**2**
ORDENACION DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**		



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		55.280 m²	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		5.000			
USO PREDOMINANTE		Residencial			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	30	Nº VIVIENDAS	MAX.	165
	MIN.	10		MIN.	55
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					8
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)		0	ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

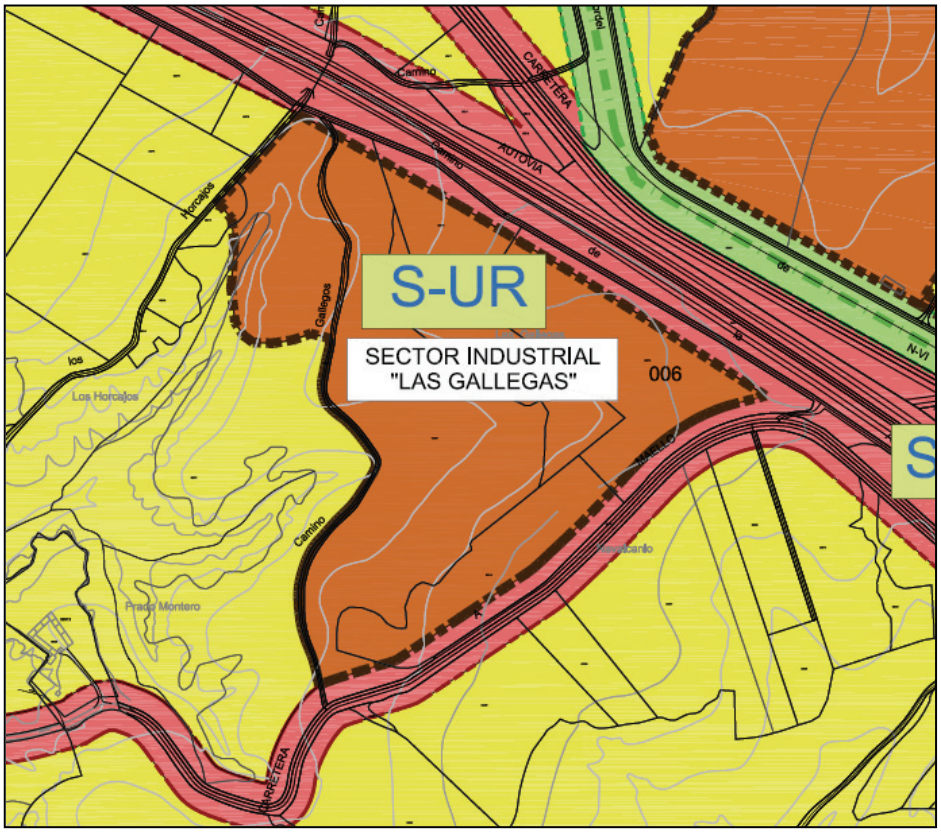
OBSERVACIONES
Se procurará localizar los Espacios Libres Públicos en las zonas del Sector en colindancia con las Infraestructuras existentes.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MAELLO

NOMBRE	**Las Gallegas**			Nº SECTOR	**3**
ORDENACION DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**		



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		217.349 m²	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		5.000			
USO PREDOMINANTE		Industrial			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.		Nº VIVIENDAS	MAX.	
	MIN.			MIN.	
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					8
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

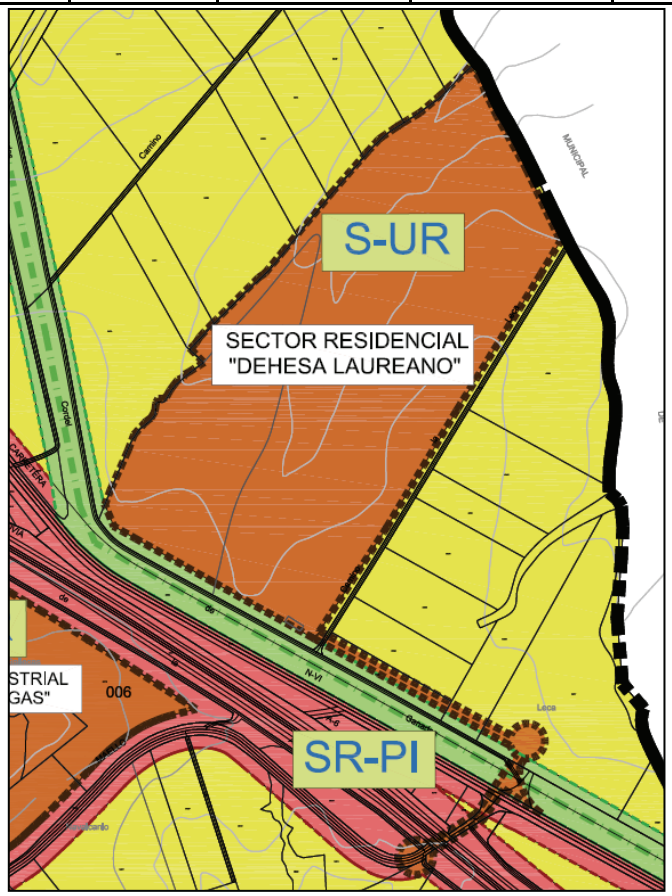
OBSERVACIONES

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MAELLO

NOMBRE	**Dehesa Laureano**			Nº SECTOR	**4**
ORDENACION DETALLADA	**NO**	DISCONTINUO	**NO**		



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		330.922 m²	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		5.000			
USO PREDOMINANTE		Residencial			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	30	Nº VIVIENDAS	MAX.	949
	MIN.	10		MIN.	316
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					8
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**14.300 m²**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)		14.300 m²	VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)		0	ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

OBSERVACIONES

Deberá resolverse el acceso al Sector y al núcleo urbano de Maello. Este acceso será a distinto nivel, en cumplimiento de la normativa vigente, salvaguardando la cañada existente.

AUTORES: PAULA ALONSO PASCUAL & FERNANDO SANZ LLORENTE. Prohibida la reproducción total o parcial y la utilización del contenido con otro fin que no sea el de la propia tramitación.