

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA.

NORMATIVA REGULADORA.

APROBACIÓN DEFINITIVA.

TÍTULO 1 PRINCIPIOS GENERALES

I NORMAS GENERALES

1.1. Objeto ,naturaleza, ámbito de aplicación.

El presente documento tiene el carácter de Normas urbanísticas Municipales, de acuerdo al contenido y alcance que a esta figura otorga la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento que la desarrolla y las demás disposiciones que la complementan, y tiene como objeto el establecer las determinaciones mínimas que deben tener las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el Término Municipal de Espino de la Orbada.

1.2. Carácter y contenido.-

En el Suelo Urbano Consolidado tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno. (Art. 44.1 de LUCYL).

En Suelo Urbanizable Delimitado, se delimitarán los sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas (art. 44.2e) LUCYL). Tanto en uno como en otro, las Normas podrán establecer una ordenación detallada en los sectores conforme al art. 44.3. LUCYL.

En el Suelo Rústico, se dictarán las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones (art. 44.2d) LUCYL).

1.3. Ámbito de aplicación.-

Las Normas Urbanísticas tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Espino de la Orbada.

1.4. Vigencia y supuestos de revisión.-

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y de la Junta de Castilla y León del acuerdo aprobatorio.

Tendrán vigencia indefinida hasta tanto no se den alguno de los supuestos de sustitución o revisión siguientes: Cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de las presentes Normas Urbanísticas.

1.5. Supletoriedad.-

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989.

1.6 Información urbanística.-

Cualquier persona física o jurídica interesada en conocer las determinaciones de planeamiento contenidas en las Normas tendrán derecho a recibir toda la información estipulada en las mismas por parte del Ayuntamiento de Espino de la Orbada, según prevé el art. 141 de la Ley de Urbanismo.

1.7 Competencia urbanística.

Corresponde al Ayuntamiento de Espino de la Orbada y Comisión Territorial de Urbanismo la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de la Norma Urbanística en todas sus determinaciones, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros organismos (Ley de Urbanismo arts. 132 a 140).

1.8 Infracciones

Las infracciones urbanísticas se atenderán a lo estipulado en la Ley de Urbanismo, arts. 111 a 122.

1.9 Interpretación

Las normas se interpretarán y aplicarán por el Ayuntamiento atendiendo a su contenido, previos los informes técnicos y jurídicos que estime oportuno solicitar y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento.

1.10 Efectos del Planeamiento

Declaración de utilidad pública

La aprobación definitiva de estas Normas implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición o deniego de servidumbres.

Declaración de fuera de ordenación

Se califican como Fuera de Ordenación los terrenos y edificios y en general cualquiera de los elementos construidos que resultan afectados por el sistema de espacios a los que se les asigna un uso público o de equipamiento colectivo, así como aquellos que contravengan gravemente las presentes Normas. En los terrenos que sustenten usos declarados como fuera de ordenación no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico y las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. Podrán autorizarse obras parciales de consolidación cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble o cuando no se hubiere fijado dicho plazo.

Se entenderán como obras de consolidación las que afecten a elementos estructurales, cubierta y cimentación. Tampoco podrán realizarse obras que impliquen aumento de volumen, modernización o cualquier otra que implique un aumento de valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exija el adecuado mantenimiento y reparación del edificio.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjado y cubierta cuando no sobrepasen el 10% total de la superficie edificada, repaso de instalaciones, reparación de galerías tabiques sin cambios sustanciales de distribución, reparación de cerramientos existentes, revocos y obras de adecentamiento.

Aquellos terrenos y edificios disconformes con las determinaciones de las presentes Normas y no declarados expresamente Fuera de Ordenación serán considerados como Usos Disconformes, y admitirán las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso permitidos por estas Normas.

II RÉGIMEN DEL SUELO.

2.1. Derecho de propiedad

Los propietarios del suelo podrán ejercer el derecho de propiedad de uso del suelo (incluidos subsuelo y vuelos) y aprovechamiento urbanístico una vez cumplidas las condiciones fijadas en las presentes Normas, así como demás Leyes vigentes. En especial se practicará la justa distribución de cargas y beneficios, cesiones obligatorias de terrenos afectados por usos públicos y cumplimiento de las condiciones de urbanización. Se atenderá a todo caso a lo estipulado en el artículo 7 de la Ley de Urbanismo.

2.2. Deberes de uso y conservación

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos permitidos por estas Normas y demás Leyes, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, y resolver la dotación de servicios que se le exijan, correspondiendo los gastos a los propietarios, según estipula el art. 8 de la Ley de Urbanismo.

2.3. Adaptación al ambiente

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente, según establece el art. 9 de la Ley de Urbanismo y Art. 17 RUCyL/2004

2.4. Clasificación del suelo

El desarrollo de este título consiste en establecer la delimitación de los distintos tipos de suelo en los que se ha clasificado el territorio municipal, las características específicas de cada uno de ellos y las acciones permitidas.

Las presentes Normas prevén las siguientes clases de suelo:

Urbano, Urbanizable y Rústico (art. 10.1 LUCYL, Art. 20 RUCyL/2004).

2.5. Suelo Urbano.-

2.5.1. Definición, categorías y tipos de suelo urbano.

- Se consideran como suelo urbano, las áreas comprendidas en los Planos normativos. Para ser incluidas en la delimitación han de cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 de la LUCYL y el Art. 23 del RUCyL/2004.

Con relación al art. 12 LUCYL, todo el suelo urbano de Espino de la Orbada se considera consolidado. En el suelo urbano consolidado se establece la ordenación detallada asignándole la calificación urbanística mediante una ficha de ordenanza. Se distinguen dos subtipos en suelo urbano consolidado:

- a) Suelo urbano de actuación directa.
- b) Suelo urbano de actuación condicionada
 -) El suelo urbano de actuación directa está constituido por aquellas zonas donde las parcelas poseen la condición de solar, según se define en el Art. 24 del RUCYL/2004 El único requisito para actuar en este tipo de suelo será la obtención de la licencia urbanística.
 - a) El suelo urbano de actuación condicionada se caracteriza porque aún no ha alcanzado la condición de solar, debido a que la estructura de la propiedad respecto al suelo público impide el aprovechamiento íntegro de las parcelas o porque faltan alguno de los servicios o elementos urbanos que definen cualitativamente un solar.

Estas áreas se desarrollarán mediante actuaciones aisladas (art. 69 LUCYL, Capítulo II del RUCyL/2004) con los procedimientos de actuación sobre la propia parcela o la normalización de fincas contenidos en las arts. 70 y 71 de la LUCYL.

2.5.2. Acciones permitidas y Normas que las regulan.-

2.5.2.1. Condición de solar.

- Tendrán condición de solar aquellas parcelas del suelo urbano consolidado que cumplan las condiciones del art. 22.1.de la LUCYL y el Art. 24 del RUCyL/2004.

2.5.2.2. Actuaciones en suelo urbano.

- En el suelo urbano pueden darse los siguientes tipos de actuaciones:

Ordenación: Que pueden ser Estudios de Detalle o de Reforma Interior con arreglo a los arts. 45 y 49 respectivamente de la LUCYL. (arts. 131 al 136 y 146 del RUCyL/2004).

Parcelaciones y Reparcelaciones: se permitirán acciones de parcelación siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las nuevas parcelas. Se admiten acciones de reparcelación en desarrollo de Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle, siguiendo los procedimientos establecidos en los arts. 70, 71 y 75 de la LUCYL.

Edificación: Sólo será autorizada en la zona de actuación directa o de remodelación, cuando la parcela sobre la que se proponga merezca la calificación de solar y cuando la edificación se ajuste a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

2.5.2.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Art. 44. 2 b) de la LUCYL).

- El cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en el art. 18.2 de la LUCYL, es decir:

- a) completar los servicios urbanos, regularizar y urbanizar las vías públicas previstas en el planeamiento.
- b) edificar los solares en las condiciones que señale el planeamiento y la licencia urbanísticos.

2.5.3. Derechos y deberes de los propietarios

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas, previa aprobación de los instrumentos que, en su caso, las desarrolle, y en las condiciones expresadas en el Capítulo III del Título I de la LUCyL/99.

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales para los propietarios:

1. En **Suelo Urbano Consolidado**, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán:

- . Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, definidos en el artículo 68 de la LUCyL/99,
- a. Regularizar las vías públicas.
- b. Ejecutar en su caso las obras correspondientes
- c. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento
- d. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

2.6. Suelo urbanizable.-

Tendrán condición de suelo urbanizable aquellos terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico (Art. 13 LUCYL, Art. 27 RUCyL/2004). Sólo se contempla la categoría de suelo urbanizable delimitado (Art. 28 del RUCyL/2004) con el siguiente régimen:

2.6.1. Derechos de los propietarios.-

a) En el suelo urbanizable delimitado, que no tiene ordenación detallada en las Normas, los propietarios tendrán derecho a:

- promover la urbanización de los terrenos, presentando al Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial. (Art. 46 RUCyL/2004).

- en tanto no se apruebe el Plan Parcial, podrá usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos y obras provisionales en las condiciones señaladas en el art. 19.3.b) de la LUCYL y Art. 47 del RUCyL/2004.

2.6.2. Deberes de los propietarios.-

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, a excepción de los sistemas generales y, dependiendo del sistema de actuación, ejecutar la urbanización. Costear la conexión del sector con las vías públicas y servicios urbanos existentes. (Art. 45.1.a) RUCyL/2004).

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos:

- reservados para espacios libres públicos y para equipamientos públicos en proporción mínima de 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante para cada uno (20 m² para espacios libres y 20 m² para equipamientos), (Art. 44. 3 a) LUCYL y Art. 45 1.b) RUCyL/2004.

- destinados a aparcamientos públicos en razón de una plaza por cada 100 m² construibles del uso predominante.

- previstos para sistemas generales en el planeamiento general que afecten al sector.

- necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. El Ayuntamiento no participará en los gastos correspondientes a ese 10%, puesto que los terrenos se deben ceder ya urbanizados y los propietarios costean la totalidad de los gastos de urbanización (Art. 18.3. LUCYL y Art.45 1.b) RUCyL/2004.

c) Distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento antes de iniciar la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares resultantes en las condiciones que prescriba el planeamiento.

2.6.3. Plazos para la realización de los deberes.-

Se establece un plazo de ocho años para registrar en el Ayuntamiento los proyectos, en su caso, de los Planes Parciales.

Una vez aprobado éste, se concede un plazo de un año para registrar el Proyecto de Actuación correspondiente y otro año para el inicio de la ejecución del Plan Parcial con la puesta en práctica del sistema de actuación que se determine en el Proyecto de Actuación.

Los plazos para la redacción del proyecto de urbanización y su ejecución, así como la edificación, serán impuestos por el Proyecto de Actuación, donde se determinará el plan de etapas.

En caso de incumplimiento de los plazos serán de aplicación el art. 21.2 y 21.3 de la LUCYL.

2.7. Suelo Rústico.-

2.7.1 .Definición y tipología.-

Es el formado por los terrenos que deben ser preservados de urbanización por resultar necesario algún tipo de protección o por ser considerados no aptos para el desarrollo urbano.

Además del suelo rústico común , existe suelo rústico protegido por alguna de las siguientes razones:

- Terrenos afectados por infraestructuras viarias existentes o en proyecto y las vías pecuarias, además del oleoducto.
- Terrenos con protección cultural, en este caso los yacimientos arqueológicos catalogados.
- Terrenos con protección natural: protección de cauces públicos y arbolado de densidad significativa.

Todo el resto del suelo rústico será común, (art.26. LUCYL y Art. 31 RUCyL/2004).

2.7.2. Derechos en el suelo rústico (art. 23 LUCYL).-

Los propietarios de suelo rústico podrán destinar sus terrenos a usos relacionados con la naturaleza rústica de los mismos y con carácter excepcional los usos especificados en el Capítulo 11 de estas Normas.

2.7.3. Deberes y limitaciones en suelo rústico (Art. 24 LUCYL, Arts. 51 al 55 del RUCyL/2004).-

Los propietarios de suelo rústico estarán obligados, además de respetar lo dispuesto en los arts. 8 y 9 de la LUCYL, a cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir la realización a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos naturales o provocados de todo tipo que puedan perturbar la seguridad y salud de los ciudadanos y del medio ambiente.

b) Respetar las prescripciones contenidas en el Capítulo "Condiciones específicas en Suelo Rústico" de las presentes Normas Reguladoras.

c) Las administraciones públicas no ejecutarán ni sufragarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

d) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

3.1. Definición y tipos.-

A los efectos de estas Normas y del posible planeamiento de desarrollo que las complementen, resulta conveniente establecer y diferenciar aquellas determinaciones que corresponden a la ordenación general y a la ordenación detallada. Las finalidades de la Ordenación General y Detallada especialmente en el casco urbano velarán por mantener la propia configuración urbanística y edificatoria del mismo. Se atenderán en todo caso al Art. 43 de la Ley de Urbanismo.

3.1.1 Determinación de ordenación general

Clasificación de todo el término municipal en clases y categorías del suelo.

Previsión de Sistemas generales. Alineaciones y rasantes. Criterios de diseño. Obtención de terrenos.

Catálogo de edificios protegidos.

Delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, indicando su aprovechamiento máximo y densidad máxima, usos predominantes, compatibles y prohibidos, y los sistemas generales incluidos.

Usos globales y coeficientes de ponderación del aprovechamiento entre los distintos usos.

Otros elementos justificables según vigente Ley de Urbanismo.

3.1.2 Determinación de ordenación detallada

En general se justificarán como fines de ordenación detallada todos aquellos que no puedan ser considerados como de ordenación general, y especialmente:

Previsión de Sistemas locales. Alineaciones y rasantes. Condiciones de diseño. Propiedad.

Asignación de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria para cada parcela o área homogénea.

Relación de usos declarados Fuera de Ordenación.

Parcela mínima, Regulación detallada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, así como las condiciones de ocupación, edificación y urbanización, entendidas como ordenanzas de la edificación.

Señalamiento de plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Otros elementos no justificables como de ordenación general.

La ordenación detallada tiene por objeto la elaboración de los documentos necesarios para mejorar la definición del planeamiento general o establecerla

cuando ésta no exista en el mismo y, en ciertas circunstancias excepcionales, para establecer determinadas normativas en ausencia de planeamiento general.

Se contemplan tres tipos de planes de desarrollo: los Estudios de Detalle, los Planes Parciales y los Planes Especiales.

3.2 Normas de planeamiento de Desarrollo.

3.2.1 Estudios de Detalle (Art. 45 LUCYL y Arts. 131 al 136 RUCyL/2004).-

Los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento exclusivos para el desarrollo del suelo urbano y del urbanizable delimitado para el que ya exista plan parcial aprobado o para el que el planeamiento general contenga el suficiente grado de definición. En todo caso, los Estudios de Detalle no podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general ni modificar la ordenación general establecida por éste.

Tienen por objeto modificar o completar la ordenación detallada en caso de que exista o, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado en las condiciones del párrafo anterior, establecerla cuando el planeamiento general o el plan parcial no la contuviera. Se entiende por ordenación detallada el cumplimiento del Art. 44.3 de la LUCYL.

3.2.2 Planes Parciales (Art. 46 LUCYL y Arts. 137 al 142 RUCyL/2004).-

Los Planes Parciales son instrumentos de planeamiento exclusivos para el desarrollo del suelo urbanizable:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada o modificar o completar la contenida en el planeamiento general, en su caso.

Los Planes Parciales no podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general ni modificar sus contenidos generales.

3.2.3 Planes Especiales (art. 47 LUCYL y Arts. 143 al 148 RUCyL/2004).-

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de carácter excepcional apropiados para resolver problemas específicos en todo el ámbito del territorio.

Por este motivo podrán aprobarse en ausencia de planeamiento, aunque, en el contexto de las presentes Normas Urbanísticas, estarán supeditados a las

determinaciones generales de las mismas, salvo que hubiera razones sobrevenidas que justifiquen la tramitación de un plan especial como vía alternativa a la modificación de las Normas.

En ningún caso los Planes Especiales podrán anular las protecciones de todo tipo incluidas en el planeamiento general ni aumentar el aprovechamiento urbanístico total.

Se contemplan dos tipos de Planes Especiales:

a) De Protección.- (Art. 145 RUCyL/2004) Tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje o cualquier otro bien social existente en todo el territorio del término municipal.

Cuando la protección del bien socialmente reconocido deba afectar a más de un municipio, el Ayuntamiento solicitará la coordinación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio o de la Diputación Provincial, si esta tuviera delegadas atribuciones de la Consejería citada.

b) De Reforma Interior.- (Art. 146 RUCyL/2004) Tienen por objeto la ejecución de operaciones para la descongestión, mejora de las condiciones de habitabilidad, rehabilitación, obtención de dotaciones u otros fines análogos, en suelo urbano consolidado o no consolidado.

3.2.4 Normas Especiales de Protección

Podrán redactarse, Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Se podrán redactar como complemento de Planes Especiales, o cuando, dadas las circunstancias, no fuera necesaria la redacción de un Plan Especial completo.

3.2.5 Catálogos

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos

y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes o Normas Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

IV NORMAS DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

4.1. Parcelaciones.

4.1.1. Definiciones.-

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción o consolidación del desarrollo urbano.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Urbanísticas y en el Suelo Urbanizable delimitado y detallado, o una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente, dentro del proceso de ejecución del mismo.

Normalización de fincas

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento, limitándose a definir los nuevos linderos, y no pudiendo afectar a construcciones no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas se compensarán, en su caso, en metálico, según Art. 71 de la Ley de Urbanismo. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y haciéndose constar en el Registro de la Propiedad.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia.

En el Suelo Rústico, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. La división de terrenos de este tipo de suelo se denominará parcelación rústica que estará sometida a licencia urbanística (Art. 288. b) 2º RUCYL/2004).

4.1.2. Parcela mínima.

- Se considera parcela indivisible la determinada como mínima a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbano: Con carácter general para todos los usos pormenorizados será parcela mínima la que figure como finca independiente en el plano catastral vigente en el momento de aprobación inicial de las presentes Normas, y cuando proceda de decisión posterior a dicha aprobación, la que presente al menos 4 m. de fachada

a la vía pública y 80 m² de superficie, salvo que las presentes Ordenanzas prescriban específicamente otros límites.

b) En el suelo rústico: Se considera parcela mínima la que figure como finca independiente en el plano catastral vigente en el momento de aprobación inicial de estas Normas. Se podrán efectuar segregaciones conforme a los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias. La unidad mínima de cultivo es la regulada en el Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Junta de Castilla y León o norma que la sustituya.

Será considerada ilegal toda parcelación rústica que produzca parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, salvo las excepciones previstas en el Art. 25 antes citado.

4.2. Procedimientos de gestión.-

4.2.1. Definición.- La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la Ley de Urbanismo para la transformación del suelo y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico. (Art. 65 LUCYL).

4.2.2. Tipos de gestión.- La gestión del desarrollo urbanístico se llevará a cabo mediante uno de los dos procedimientos siguientes:

a) Actuaciones aisladas, conforme al Título III Cap. II del RUCyL/2004.

b) Actuaciones integradas, según lo especificado en el Título III Cap. III del RUCyL/2004.

a) Las actuaciones aisladas se ejecutarán en el suelo urbano consolidado a los efectos de adaptar un conjunto de parcelas a las determinaciones del planeamiento general, para lo cual pueden recurrir a la normalización de fincas, tal como se define en el Art. 71 de la LUCYL (Arts. 216 y ss. RUCyL/2004), procedimiento que incluye complementariamente las normas de reparcelación contenidas en el Art. 75 de la misma Ley.

b) Las actuaciones integradas se aplicarán en terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, con el fin de llegar a su urbanización para que cumplan la condición de solar (Art. 72 LUCYL).

El ámbito territorial sobre el que se desarrollan las actuaciones integradas son las Unidades de Actuación, que se delimitan de tal forma que cubran totalmente los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado con una o más

unidades, con la condición de que en cada una de ellas sea posible el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

Las reglas para la delimitación de las unidades serán las siguientes:

1. Se delimitarán en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, es decir, el propio planeamiento general, un Estudio de Detalle, un Plan Parcial o un Plan Especial, según los casos.

2. Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento de detalle para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para el desarrollo de la actuación, así como las parcelas edificables para ser convertidas en solares. Cuando en un sector se delimiten varias unidades de actuación, a cada una se le asignará la parte de urbanización, dotaciones y espacios públicos propios del sector proporcionales al aprovechamiento urbanístico de la unidad, que podrán satisfacerse física o económicamente.

3. En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, pero sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Las actuaciones integradas, a través de una o más unidades de actuación interiores a un sector y comprensivas de éste, utilizarán como instrumento de desarrollo el Proyecto de Actuación según se define en el Art. 75 de la LUCYL y Arts. 240 y ss. del RUCyL/2004.

Los Proyectos de Actuación son proyectos necesarios para el desarrollo del planeamiento, y cuya finalidad es el justo reparto de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento entre los propietarios afectados en cada una de las Unidades de Actuación, así como la regularización de propiedades y aprovechamientos de acuerdo a las determinaciones de las Normas urbanísticas.

El proyecto de Actuación establecerá las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas y contendrá las determinaciones especializadas que procedan del sistema de actuación concreto que se emplee, el cual será uno de los que figuran en el Art. 74 LUCYL y Título III Cap. IV del RUCyL/2004 y se explicitan más adelante.

La elaboración, aprobación y efectos de los Proyectos de Actuación se regulan en los Art. 75 a 78 de la LUCYL y Arts. 240 y ss. del RUCyL/2004.

Las garantías exigibles para la ejecución de los Proyectos de Actuación cuando promueva la Administración será la consignación presupuestaria de los gastos de actuación y para la iniciativa privada, las contenidas en el RUCyL/2004.

4.2.3. Sistemas de Actuación

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizarán mediante alguno de los sistema de actuación previstos, cuando se den todas las circunstancias legalmente exigidas para ello, y que podrán ser alguno de los siguientes:

Sistema de concierto

Sistema de compensación

Sistema de cooperación

Sistema de concurrencia

Sistema de expropiación

El sistema de expropiación podrá igualmente aplicarse para la ejecución de los sistemas generales, independientemente de la clase de suelo que resulte afectada. Los sistemas de actuación se regularán por lo establecido en la Ley de Urbanismo y el Título III Cap. IV del RUCyL/2004.

OCUPACIÓN DIRECTA

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios. Para ello será necesario que esté aprobada la ordenación detallada, de los terrenos respectivos. La Ocupación directa se regirá por los principios establecidos en el art. 93 de la Ley de Urbanismo.

V LICENCIAS URBANÍSTICAS

5.1. Actos sujetos a licencia

1. Los actos sujetos a licencia serán los establecidos en el Art. 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el Art. 288 RUCyL/2004.

2. No obstante, **NO** requerirán licencia municipal los actos señalados en el Art. 289 RUCYL/2004.

5.2 Procedimiento y régimen general

Con carácter general se ajustará en cuanto a régimen y procedimiento, a los art. 98 y 99 de la LUCyL/99, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo, siendo de obligada observancia, en todo lo que no se oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes, la normativa reguladora que se establece a continuación.

Conocimiento y competencias

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal en que esté integrada. Si la Comisión Territorial de Urbanismo o la Diputación Provincial tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar al Ayuntamiento informe del mismo, si no contase con servicios técnicos o jurídicos propios.

Solicitudes

La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá reunir los requisitos siguientes:

- Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato si no fuera verbal.
- Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.
- Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- Lugar, fecha y firma.

A la solicitud se acompañará el proyecto técnico suscrito por facultativo competente por ejemplar triplicado, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el colegio profesional correspondiente.

Documento que acredite el compromiso y la responsabilidad de la Dirección de Obra por los técnicos adecuados, al menos con el mismo nivel de competencias que los técnicos redactores del proyecto.

Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia cuando pueda afectar a bienes de propiedad municipal o se atente contra el dominio público.

El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

La documentación anterior se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la prevenida anteriormente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

Tramitación administrativa

En los cinco días siguientes a la presentación se dará traslado de los duplicados del proyecto a los Servicios Técnicos de la Corporación, los cuales habrán de emitir informe en el plazo de diez días, art. 9 apartado 3º Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955.

1. Subsanación de Deficiencias

Si la documentación presentada contiene deficiencias o está incompleta, se notificarán al peticionario antes de esperar los plazos establecidos, para que en el plazo de diez días pueda subsanarlas. (Art. 293.3 RUCYL/2004).

2. Terceros interesados

Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime conveniente a su defensa, los que deberán ser objeto de resolución por la Administración en la forma reglamentaria establecida. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la existencia de otros interesados, los requerirá por escrito para que se personen en el plazo de diez días y aduzcan lo que crean oportuno.

1. Silencio administrativo

El régimen legal para el otorgamiento o denegación de licencias por silencio administrativo, será el establecido por la legislación general aplicable.

2. Aspectos varios

Para la transmisión, ejercicio, vigencia y renovación de licencias se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955.

3. Aseguramientos económicos

El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianza en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen. La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

4. Régimen fiscal

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal.

La corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo y actualizando en la correspondiente Ordenanza Fiscal, entre otros extremos:

Los hechos impositivos y condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.

Las bases de percepción tarifas con sus tipos de gravamen, cuotas, etc.

Términos y formas de pago.

Responsabilidades por incumplimiento de las Ordenanzas, etc.

Otorgamiento

En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, se atribuye al Alcalde, salvo en los casos en que por la legislación específica se atribuya al pleno del Ayuntamiento.

5.3 Caducidad de licencias

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el Art. 303.2 del RUCYL salvo que en la propia licencia se establezcan otros. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento en base al cual se concedió la licencia. Incumplidos los plazos señalados, se iniciará expediente de caducidad de la licencia conforme a lo establecido en el Art. 305

RUCYL, pudiendo continuar los actos del uso del suelo hasta que no se notifique el inicio del expediente de caducidad.

5.4 Limitaciones a las licencias de parcelación

Toda segregación, división y parcelación de terrenos, estará sujeta a licencia municipal, para lo cual se presentará la documentación que establece el Art. 293.2.c) RUCYL que justifique la adecuación a estas Normas.

En ningún tipo de licencia de parcelación se permitirá la apertura de calles que no vengan determinadas por una ordenación detallada del planeamiento urbanístico correspondiente.

Asimismo será de aplicación el art. 104 de la LUCyL/99 y los Arts. 309 a 311 del RUCYL.

5.5 Licencias ambientales

En aquellas actividades, instalaciones o proyectos incluidos en el ámbito de la Ley 11/2003 de Castilla y León, será preceptiva con carácter previo a cualquier licencia urbanística, la Licencia Ambiental establecida en dicha ley, que se tramitará de acuerdo con lo establecido en la misma y el reglamento correspondiente.

5.6 Licencias de construcción

De conformidad con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente al establecimiento de unas características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de licencia de apertura si fuese procedente.

Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar tenga la calificación adecuada conforme a los requisitos establecidos por la Ley de Urbanismo y contenido de estas Normas. La documentación a aportar será la siguiente:

- Instancia solicitando licencia
- Cuestionario de Estadística.
- Proyecto Técnico suscrito por profesional competente.

El contenido de los proyectos se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Documentos propios: el contenido de los proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en estas Normas ("Documentos del Proyecto").
- En los casos de proyectos de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto, la urbanización de los espacios libres.

- Visado del proyecto por el Colegio Oficial correspondiente.
- Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.
- Impresos de Dirección Facultativa de la obra, con datos del Arquitecto Superior y Aparejador, que deberán hacerse cargo de la dirección de la obra.

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 (Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León), y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

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 por el interventor.

Emitidos los informes antes dichos, si se trata de licencia de construcción de viviendas, se enviará el expediente al Servicio Territorial de Fomento para que en el plazo de quince días resuelva lo pertinente de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 7 de Abril de 1973.

La competencia para el otorgamiento o denegación de licencias, se atribuye al Alcalde conforme establece el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985 en la redacción dada por la Ley 57/2003.

En su caso toda denegación deberá ser motivada. Una vez concluido el expediente, se dará traslado de la resolución al peticionario, con los recursos que en su caso procedan.

5.7 Condiciones generales de las Licencias Urbanísticas

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 pudiera acordar el Ayuntamiento.

0. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el arquitecto municipal o técnico requerido por la Corporación, dé la conformidad previa a las alineaciones y rasantes. A tal fin, se notificará al mismo el replanteo de la edificación para su inspección.

1. La licencia se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Por parte del promotor y contratista se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas por las leyes y ordenanzas en vigor.
3. 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 irrogarse al servicio público correspondiente, debiendo sufragar la totalidad de los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.
4. 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 estos deberes.
5. 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 o local que se constituyan en Régimen de Propiedad Horizontal, las acometidas de agua y alcantarillado, así como las de todos los demás servicios urbanos, serán únicas para las diferentes propiedades. Para el abastecimiento de agua se instalará un contador general común para todo el edificio.
6. 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.
7. Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito del 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.
8. Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de TV y FM en inmuebles de nueva construcción que tengan más de una vivienda.
9. Los vados deberán ser objeto de licencia expresa.
10. Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números, soportes y demás que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en especial para colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público.
11. 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 del derribo sin la pertinente autorización expresa.

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

13. 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 de Actividades Económicas.

14. Las obras se iniciarán y terminarán en los plazos previstos en el Art. 303 RUCYL, pero podrá autorizarse una o más prórrogas por la Corporación siempre que así se solicite y resulten justificados los motivos. Estas prórrogas no podrán sobrepasar en conjunto el tiempo límite fijado para la primera licencia.

15. La primera ocupación o utilización de los edificios precisa licencia municipal expresa, a cuyo fin se presentará con la solicitud el Certificado final de obra, expedido por los técnicos directores de la misma y copia del Alta en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria.

5.8 Licencias de apertura.

La primera utilización de la edificación o su cambio de uso, estará sometida a Licencia Municipal que se resolverá a través del siguiente procedimiento:

Para solicitar la licencia de primera ocupación o cambio de uso se presentará la siguiente documentación:

-) Instancia de solicitud, acompañando copia o referencia suficiente sobre la Licencia de Construcción
- a) Certificado final de Obra. El certificado final de obra estará suscrito por los Técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras, y visado por el colegio profesional correspondiente, y salvo la existencia de modelos específicos regulados por la legislación vigente, deberá hacer constar textualmente: "la correcta y completa ejecución de las obras, de acuerdo con el proyecto aprobado, y la aptitud para destinar la edificación e instalación a los usos proyectados de acuerdo con la Certificado, suscrito por Técnico competente, en el que reglamentación vigente".

- b) En el caso de tratarse de un cambio de uso de la edificación deberá acompañarse un certificado suscrito por técnico competente, en que se garantice que las condiciones de Seguridad, Salubridad, Iluminación, Ventilación, Térmicas, Acústicas y de Protección contra incendios, son suficientes y están de acuerdo con la reglamentación vigente, para los nuevos usos.
- c) Documento de Final de Obra. Se acompañarán planos completos de la edificación, incluyendo Plantas de distribución acotadas, secciones, alzados completos, que corresponderán estrictamente a la edificación realizada. Se acompañará una memoria en la que deberán hacerse constar las modificaciones, que se hayan incorporado durante la ejecución de las obras y sus causas.
- d) Se acompañará copia acreditativa de la declaración de alta o cambio de uso en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

La documentación presentada, se someterá a informe de los servicios técnicos sobre su adecuación al planeamiento vigente, y una vez revisada, se fijará una visita de inspección con presencia del promotor, y de la Dirección Técnica para comprobar la correspondencia del proyecto y la Documentación Final de Obra, con la edificación e instalaciones realizada, así como la correcta ejecución y reposición de todos los servicios urbanísticos.

La Licencia de Primera Ocupación, será requisito indispensable para autorizar la conexión del abastecimiento de agua, alcantarillado o cualquier otro servicio urbanístico de carácter municipal o público.

La competencia para otorgar o denegar esta licencia corresponde al mismo órgano que otorgara la de construcción, ampliación o reforma del edificio en cuestión.

5.9 Documentos del proyecto

Toda solicitud de licencia, será acompañada del proyecto técnico en el que se definirá la obra a realizar y que cumplirá los requerimientos de la L.O.E.

Para el caso de edificaciones correspondientes a actividades clasificadas, el proyecto deberá incluir la documentación exigida en el Art. 26 de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, y el Decreto 159/94 de 14 de julio que la reglamenta, así como el cumplimiento de las presentes Normas.

En los proyectos que se describan Actividades Clasificadas, se describirán los procesos de entrada, permanencia o transformación y salida de: Personas, Objetos, Materiales o Mercancías de todo tipo, detallando las magnitudes medias y máximas proyectadas.

En cuanto a las personas, se distinguirán las vinculadas a la propia actividad, del público ajeno a la misma. En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su desarrollo detallado en otros proyectos específicos de instalaciones.

En los proyectos de actividades clasificadas se detallarán todos los tipos de vertidos, emisiones y residuos que pueden producirse, diferenciando justificadamente aquellos que pueden corresponder al ámbito de la Ley de Residuos Sólidos Urbanos (42/1975) y los que pueden eliminarse por la Red de Alcantarillado, de aquellos otros que necesariamente deban incluirse en el ámbito de la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (20/1986) que por tanto deberán ser gestionados únicamente por empresas homologadas especialmente para ello.

El proyecto deberá ser redactado por un técnico competente y visado por su colegio profesional.

Terminada la edificación se solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando el certificado de fin de obra del Técnico Director, y previa inspección municipal, se concederá la misma si no existen diferencias con el proyecto aprobado, o deficiencias importantes en los servicios urbanísticos afectados por la edificación.

Para la apertura de establecimiento de actividad clasificada, se exigirá la correspondiente licencia de apertura, debiéndose comprobar el cumplimiento de estas normas, la correspondencia con el proyecto y la aplicación de las medidas correctoras que se hayan establecido.

5.10 Condición de obra menor.

Se consideran como obras menores y por tanto **NO** precisarán proyecto técnico aquellas de pequeña entidad, y escasa cuantía, 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 siguientes circunstancias urbanísticas de cualquier parcela: Uso, altura o volumen construido, número de plantas y edificabilidad.

Estas obras comprenden con carácter enunciativo no limitativo:

-) Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- a) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- b) Reparación y sustitución de solados.
- c) Obras en cuartos de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios.
- d) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería interior.
- e) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- f) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

5.11 Demoliciones y apeos.

Se requerirá licencia municipal, con la previa solicitud del interesado a la que se acompañarán los documentos siguientes:

-) Plano de situación del edificio y características generales de la obra a demoler
- a) Compromiso de Dirección Facultativa del técnico competente.
- b) Proyecto Técnico debidamente visado, por duplicado.

5.12. Supuestos de interés general.

En casos excepcionales y debidamente justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre y cuando los terrenos afectados cuenten con ordenación detallada y el uso propuesto sea acorde con el propuesto en las presentes Normas.

VI CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración, junto con las particulares para cada zona.

6.1 Condiciones dimensionales

Regulan las características métricas y volumétricas de la parcela y la edificación.

6.1.1. Parcela mínima.

Parcela mínima es la establecida por el planeamiento mediante una superficie o dimensión según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela.

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

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.

6.1.2. Edificios fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 64 de la LUCYL, se consideran fuera de ordenación los usos y edificaciones que, en el momento de aprobación definitiva de las presentes Normas, se encuentren emplazados dentro de los sectores que se definen para el suelo urbano y se delimitan en los planos de ordenación correspondientes y que además no coincidan con las condiciones generales establecidas para ellos. Además, quedan declarados fuera de ordenación todas las construcciones e instalaciones que superen los volúmenes o la ocupación máximos permitidos por las ordenanzas de aplicación, definidas en estas normas; así como las superficies que quedan fuera de las alineaciones marcadas en los planos de ordenación.

2. En estas edificaciones no se podrá autorizar ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de planeamiento urbanístico que desarrolle la correspondiente actuación de

adecuación a las exigencias urbanísticas y medio ambientales. Se aplicará para ello lo establecido en el apartado 2 del artículo 64 de la LUCyL.

No se definen Edificaciones Fuera de Ordenación.

6.1.3. Sólido capaz.

El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. Se define:

- 1 En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- 2 En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

6.1.4. Alineaciones y retranqueos.

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de alineaciones, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación.

En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos. En este caso se procederá a la expropiación o a la inclusión de alguna unidad de actuación o remodelación.

6.1.5. Rasante.

Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario del núcleo urbano. Para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario. Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibilite los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

6.1.6. Altura máxima.

1. En suelo urbano es la indicada en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial, hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m.
2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en las condiciones en suelo rústico.

6.1.7. Fondos de edificación.

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

6.1.8. Planta baja.

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,20 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que requieran un espacio de cobijo (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos.

6.1.9. Sótanos.

Sótano es toda construcción bajo rasante de la calle, cuya altura, desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo cubre, es de 1 metro, como máximo, en cualquiera de las rasantes de la edificación.

No se permiten viviendas.

6.1.10. Altura libre interior.

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m, también como mínima.

6.1.11. Salientes y vuelos.

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías.

Serán de aplicación las restricciones establecidas para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías con ordenanzas adosada/pareada o aislada. Quedan expresamente prohibidas en las zonas con ordenanza de Manzana Compacta.

El vuelo máximo de cornisa será de 25 cms.

6.1.12. Coeficiente de ocupación

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

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

6.1.13. Edificabilidad

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

Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

Coeficiente 1.- Toda superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

- la superficie cubierta en contacto directo con el exterior se computará en el mismo porcentaje que la longitud cerrada respecto del perímetro total que la delimite.

Coeficiente 0.- Sótanos según se definen anteriormente en estas Condiciones Generales .

Coeficiente 0.- superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

6.1.14. Superficie edificable

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela. Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

6.1.15. Superficie construida

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

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) se computarán por el 50% de superficie.

6.1.16. Vivienda exterior.

Se define como tal aquella vivienda que tenga al menos una habitación vividera (salón, cocina-comedor o dormitorio) a una vía pública, corral tradicional o patio, si éste se configura según se define en las condiciones higiénicas de estas mismas Condiciones Generales (patios mancomunados).

6.2 Condiciones higiénicas y de calidad.

Están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

6.2.1. Condiciones de las viviendas

Se cumplirán las condiciones exigidas a las V.P.O.

6.2.2. Condiciones del resto de las edificaciones

El resto de los locales y construcciones cumplirán con las respectivas normativas sectoriales.

6.2.3. Condiciones y dimensiones generales de los patios.

El patio mínimo básico será de 3x3 metros o el que permita la inscripción de una circunferencia de 3 metros de diámetro. Se exceptúan las renovaciones edificatorias en el casco consolidado que respeten el parcelario catastral vigente, donde, en parcelas de menos de 3 metros de dimensión transversal, se permitirán patios con la anchura de parcela compensando la superficie hasta 9 metros cuadrados, siempre que no se superen las dos plantas desde el piso del patio. Para alturas superiores a dos plantas totales se aplicarán las ordenanzas para patios de Viviendas de Protección Oficial.

Se permiten patios mancomunados, con la posibilidad de ejecución independiente, siempre que se cumplan los requisitos de escritura pública y comunicación al Ayuntamiento. Se podrán fijar alineaciones interiores para definir patios, con la tramitación de un estudio de detalle cuando afecte a más de un propietario, con la condición de que pueda inscribirse una circunferencia de 9 metros de diámetro o igual a la altura de la edificación, si fuera superior a 9 m. y el espacio resultante quede libre de toda edificación en planta baja. Las viviendas que recaigan a un patio así definido tendrán cualidad de exteriores aunque no cuenten con luces directas a la vía pública.

También tendrán cualidad de exteriores las viviendas en edificaciones renovadas o rehabilitadas en el uso de Manzana Compacta cuando se respete la disposición tradicional de los patios.

6.2.4. Condiciones de calidad constructiva.

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

6.3 Condiciones de las dotaciones en los edificios.

6.3.1. Dotación de agua.

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, Se dispondrá un armario para el contador accesible desde el exterior.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano".

6.3.2 Evacuación de aguas usadas y de lluvia.

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

En la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

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

6.3.3 Energía eléctrica y puesta a tierra.

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine.

Toda la instalación deberá cumplir lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

6.3.4 Combustibles.

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de

combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como las cocinas en viviendas.

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

6.3.5 Evacuación de humos y gases

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación .

6.3.6 Pararrayos.

Todas las edificaciones que por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente.

6.4 Condiciones de seguridad en los edificios.

6.4.1 Señalización.

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizarse los accesos y cumplir la Normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

6.4.2 Accesos.

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

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

6.4.3 Protección contra el fuego.

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en la vigente Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios.

6.5 Condiciones estéticas de los edificios.

6.5.1 Definiciones y generalidades

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

6.5.2 Relación de la edificación con el entorno.

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. Art. 17 RUCYL/2004

6.5.3 Protección de las tipologías urbanas y de los edificios.

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, según el art. 37 de la LUCyL/99, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen, materiales y color a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará a lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares. Las intervenciones en los edificios protegidos deberán ser informadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

6.5.4 Composición y materiales de fachada

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales.

Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento coherente con el resto de la edificación. Sí se permiten las albardillas y remates de cubierta metálicos.

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

1. Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona. Cubiertas de teja de pizarra o imitación de teja de materiales bituminosos.
2. Aplacados de azulejos y cerámicos en general y enfoscados plásticos.
3. Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc. Canecillos en los aleros pegados o clavados imitando viguetas de cubiertas tradicionales.
4. Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista. Ladrillos esmaltados y vitrificados.
5. Las celosías y balaustradas de elementos prefabricados de hormigón o plásticos.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la coherencia de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

En general se prohíbe cualquier recreación pintoresca de "modelos tradicionales" o "históricos", especialmente si tienen poco de tradicional en su forma, volumen y sistemas constructivos, y son ajenos al lugar.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen

el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

6.5.5 Medianerías

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada, corriendo los gastos por cuenta del propietario de la medianera. Igualmente sucederá si una nueva edificación no alcanza a cubrir el total de la superficie de la medianera.

Se prohíben expresamente acabados de pizarra.

6.5.6 Elementos singulares.

Las marquesinas y toldos fijos deberán guardar una altura mínima de 2.2 m sobre la rasante de la acera, estando remetidos al menos 25 cm sobre la línea de bordillo. Para la colocación de toldos y marquesinas se requerirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en caso de grave deterioro de las condiciones estéticas. Las telas de los toldos armonizarán con el color de la fachada, y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Los elementos publicitarios y rótulos se colocarán únicamente paralelos al plano de fachada, no sobresaliendo de la misma en más de 15 cm ni tener una altura superior a 65 cm. , y a una altura mínima de 2.10 m. No taparán huecos. En todo caso será necesaria la autorización previa del Ayuntamiento.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

6.5.7 Cubiertas.

La cubierta estará comprendida en un plano hasta los 30° como máximo. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

No se permitirá la construcción de buhardillas sobre los planos de cubierta, debiendo iluminar el bajo cubierta, en las zonas en que expresamente se permita, de otra forma. Los

huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas, torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado. Sí se permiten las instalaciones de energía fotovoltaica y solar térmica y las antenas. También se admite que superen la altura los árboles de los patios de parcela, siempre que se trate de especies de hoja caduca.

6.5.8 Cerramientos de fincas.

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado previamente.

Su altura y características se fijará en las condiciones particulares de las zonas.

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

VII NORMAS DE URBANIZACIÓN

7.1. Proyectos de urbanización.-

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (Art. 95.1. LUCYL Arts. 242 y 243 del RUCyL/2004).

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (Art. 95.2 LUCYL).

7.1.1. Tramitación.-

Se adaptará al Art. 95.3. de la LUCYL y al RUCyL/2004 (Decreto 22/2004). Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial.

7.1.2. Contenido, condiciones y garantías.-

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

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

7.2. Condiciones generales de urbanización.

7.2.1 Nueva Urbanización:

1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento, no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado.
2. En vías de más de 8 m de sección total, se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.

3. Las calles de menos de 5m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse de forma que no menosprecien el valor del conjunto edificado. 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.

4. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

7.3. Condiciones técnicas.-

7.3.1. Abastecimiento de aguas.-

El abastecimiento se realizará a través de la red de distribución general. Cuando por motivos excepcionales se recurriera a manantiales o pozos, deberá justificarse la adecuación de las aguas mediante un análisis químico y bacteriológico y un certificado oficial del aforo y emplazamiento en el caso de captación privada.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.

- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde con una separación máxima de 50 m . Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

La red se trazará siguiendo el viario y zonas libres públicas, procurando una profundidad uniforme y un trazado regular; además deberá cumplir las siguientes determinaciones:

La presión mínima en todo punto de abastecimiento deberá ser de 10 m.c.a., debiendo preverse grupos de presión o depósitos elevados cuando no se pueda cumplir estas prescripción.

La presión máxima en todo punto de la red no superará los 6 Kg/cm²

La velocidad de circulación del agua estará comprendida entre 0.5 y 2 m/seg

El diámetro mínimo no será inferior a 60 mm. Se emplearán llaves de paso de compuerta y de mariposa cuando los diámetros sean superiores a 250 mm

Todos los elementos y accesorios de la red serán de las características que determine el Servicio Municipal de Aguas, y deberán cumplir todas las prescripciones técnicas establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Subsidiariamente será de aplicación la N.T.E./I.F.A.

7.3.2. Saneamiento.-

La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/sg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

7.3.3. Energía eléctrica y alumbrado público.-

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico debe ser de 0,6 Kw/h por habitante.
- Las líneas de distribución para alumbrado público serán aéreas o subterráneas.
- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.
- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijaran de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:

- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias 5 lux

7.3.4. Red viaria.-

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

- Carreteras nacionales 300 m
- Otras carreteras 200 m

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.

El ancho mínimo de la acera será de 1.20 m.

En las nuevas urbanizaciones (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m² de otros usos. En todo caso, se cumplirán los mínimos contenidos en el Art. 44.3 b) de la LUCYL y Art128.2.c) RUCyL/2004.

7.3.5. Tratamiento de residuos.-

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l.

7.3.6. Canalizaciones tecnológicas.-

En todas las vías de nueva apertura se colocarán al menos tres conductos vacíos con un diámetro mínimo de 50 mm y del material adecuado para futuras instalaciones de telecomunicaciones, semaforización etc. Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada incluyendo las arquetas de registro necesarias.

7.3.7. Condiciones de accesibilidad.-

Cualquier tipo de obra de urbanización deberá adecuarse a la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y al Decreto 217/2001 de 30 de agosto que aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El diseño de aceras, vías públicas, espacios libres y equipamientos se hará teniendo en cuenta estas normas, y evitando siempre que sea posible todo tipo de barreras arquitectónicas, racionalizando el empleo de escaleras, rebaje de bordillos, rampas de acceso, pavimentación adecuada, etc.

VIII CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

8.1. Definición y clasificación de los usos básicos objeto de regulación por las presentes

Normas.-

Se determinan las diferentes exigencias que se deben cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales de la edificación fijadas anteriormente y de las particulares de las zonas.

8.1.1 Clases de usos. La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.

Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.

Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en suelo urbano.

8.1.2 Categorías de usos También se establecen tres categorías de usos que cumplirán las siguientes condiciones:

Uso permitido: sólo requerirá la autorización mediante la concesión de su correspondiente licencia.

Uso sujeto a autorización: requiere tramitación y autorización ante un organismo diferente del Ayuntamiento y que dependerá de la naturaleza de esta acción para determinar cual es el organismo que procede, todo ello previamente al otorgamiento de licencia municipal.

Uso prohibido: Requeriría la modificación de las presentes Normas.

8.2. Uso residencial.-

El uso residencial se define como la utilización de una edificación para vivienda habitual o de descanso, asociándose a este uso los tradicionalmente complementarios, como los garajes, aparcamientos y dependencias con carácter agropecuario.

1. Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva. Destinada a uso autónomo o mezclado con otros usos compatibles detallados no predominantes, y con posibilidad de acceso y servicios comunes

2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosados con proyecto conjunto.

3. Vivienda vinculada a otros usos: vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento, la edificabilidad proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso predominante. superficie máxima 250 metros cuadrados.

4. Se consideraran usos detallados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadera establecida en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos oficinas hasta 150 m², comercio hasta 500 m², hospedaje hasta 10 habitaciones dobles o equivalente, hostelero en sótano y baja hasta 250 personas y los usos de equipamiento hasta 150 m².

8.2.1 Condiciones del uso residencial:

Cumplirán las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas anteriormente en estas Ordenanzas y Normas.

La tipología edificatoria será la especificada para cada zona.

Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.

Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial.

8.3. Uso productivo

8.3.1 Uso agrícola y ganadero.

El uso agrícola y ganadero se define como la utilización de una edificación para actividades productivas o de almacenamiento.

1. Dependencias agrícolas auxiliares, almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos, en sótano, planta baja, sobrado o edificio exclusivo en parcela con vivienda vinculada.

2. Dependencias agrícolas auxiliares, desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.

3. Ganadería establecida en explotación familiar. Estas explotaciones sólo serán autorizables, cuando exista informe favorable del Ayuntamiento, sobre la dependencia familiar de la explotación, ante la Comisión Territorial de Prevención Ambiental. En los cascos consolidados, se respetarán los derechos adquiridos. La superficie no podrá exceder de 200 metros cuadrados.

4. Explotación industrial ganadera, resto de las actividades ganaderas no comprendidas en epígrafes anteriores.

8.3.1.1 Condiciones del uso:

La altura máxima y la ocupación máxima de parcela se regula para cada zona.

La cubierta tendrá una pendiente determinada por el material empleado, con un máximo de 30°. Se admite también la cubierta curva, sin superar la altura que correspondería a la cumbre.

Usos compatibles. Para ser compatible con otros usos debe cumplir la normativa sobre Prevención Ambiental y sobre Condiciones acústicas en los edificios y de Protección contra incendios. Cuando se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrá de accesos independientes.

8.3.2 Uso industrial.-

Es aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

1. Talleres domésticos, instalados en las viviendas de los propietarios, situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 metros cuadrados y 3 KW de potencia electromecánica.

2. Talleres de servicio, artesanales o industriales situados en sótano y baja o en edificio exclusivo, hasta 250 m. cuadrados y 10 KW de potencia electromecánica.

3. Talleres de servicio, artesanales o industriales situados en edificio exclusivo, hasta 500 m. cuadrados y 15 KW de potencia electromecánica.

4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

8.3.2.1 Condiciones del uso:

La altura máxima y la ocupación máxima de parcela se regula para cada zona.

La cubierta tendrá una pendiente determinada por el material empleado, con un máximo de 30°. Se admite también la cubierta curva, sin superar la altura que correspondería a la cumbre.

Usos compatibles. Para ser compatible con otros usos debe cumplir la normativa sobre Actividades Clasificadas y sobre Condiciones acústicas en los edificios y de Protección contra incendios. Cuando se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrá de accesos independientes, excepto los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8.3.3 Uso oficinas-administrativo.-

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

8.3.3.1 Condiciones del uso:

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre mínima de la zona destinada al público es de 2.70 m. No podrá situarse en sótanos.

8.3.4 Uso hostelería.-

Locales abiertos al público tales como bares, restaurantes, bares musicales, cafeterías, etc.

8.3.4.1 Condiciones del uso:

Cuando esta actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso será independiente desde la calle. La altura interior mínima es de 2,80 m. No podrá situarse en sótanos salvo espacios destinado a bodega o almacenaje.

8.3.5 Uso hospedaje.-

Todo edificio o parte de él que se dedica al alojamiento temporal de personas: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo, etc. No se incluyen los campamentos de turismo.

8.3.5.1 Condiciones del uso:

Se observarán las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros y la normativa sectorial.

8.3.6 Uso comercio y servicios.-

Locales abiertos al público, destinados a la exposición y ventas de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados, entidades financieras...

8.3.6.1 Condiciones del uso:

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre mínima de la zona destinada al público es de 2.70 m. No podrá situarse en sótanos.

8.4 Uso de equipamiento y dotaciones.-

8.4.1 Espacios libres públicos

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, juegos infantiles, áreas de ocio, expansión y recreo de la población , al aire libre.

8.4.1.1 Condiciones del uso:

Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).

En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, se deberá destinar a la plantación de especies vegetales una superficie no inferior al 50%.

Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera del dominio público en las carreteras).

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

8.4.2 Uso equipamientos

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, etc.
4. Sanitario-asistencial: Hospitales, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos)
5. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
6. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
7. Otros Servicios: Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, centros de comunicaciones, etc.

8.4.2.1 Condiciones del uso:

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural.

1. Equipamiento educativo

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 0,75 m²/m², pudiendo tener hasta 2 alturas .

2. Equipamiento cultural

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1 m²/m².

3. Equipamiento religioso.

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

4. Equipamiento sanitario-asistencial

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,2 m²/m², pudiendo tener hasta tres alturas.

5. Equipamiento deportivo

Usos compatibles. Para ser compatible con otros usos debe cumplir la normativa sobre Actividades Clasificadas y sobre Condiciones acústicas en los edificios y de Protección contra incendios. Cuando se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrá de accesos independientes.

Cuando la parcela destinada a uso deportivo no sea de edificación entre medianeras, la edificabilidad será de 0,75 m²/m², y una ocupación máxima de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas.

Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

8.5. Uso de transportes y comunicaciones.-

8.5.1 Uso garaje y estacionamiento.

Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

8.5.1.1 Condiciones del uso:

Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen en la tabla siguiente: Comercio y servicios en edificio exclusivo u hostelería, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Hospedaje, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Uso nave industrial y explotación industrial ganadera, 1 plaza por cada 150 m² construidos; Equipamientos 1 plaza por cada 150 m² construidos.

Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

8.5.2 Uso viario y comunicación.

Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

8.5.2.1 Condiciones del uso:

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas normas en el capítulo sobre Normas de Urbanización.

8.5.3 Uso infraestructuras y servicios urbanos.

El uso de servicios urbanos comprende las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, telefonía, saneamiento, recogida y tratamiento de residuos, etc. Compuesta de elementos aéreos, sin edificación o con ella. Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras.

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

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

Solo en caso de imposibilidad justificada, se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.

Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el capítulo sobre Normas de Urbanización.

Nota: En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignándose la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

Compatibilidad entre usos básicos. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.