

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN.

3. NORMATIVA

NORMATIVA

REDACTOR: TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.
EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO: D. JOSÉ IGNACIO IZQUIERDO GALERÓN

ENERO 2017

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
ART. 1.1.- NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE DE LAS NORMAS	1
ART. 1.2.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LAS NORMAS	2
ART. 1.3.- INTERPRETACIÓN.....	2
ART. 1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO	3
ART. 1.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
ART. 1.6.- ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE	5
ART. 1.7.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA	5
ART. 1.8.- TIPOS DE LICENCIAS	8
ART. 1.9.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN	11
ART.1.10.- RESOLUCIÓN CONDICIONADA	12
ART. 1.11.-EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	12
ART. 1.12.-PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	12
ART. 1.13.- CADUCIDAD DE LICENCIAS	13
ART. 1.14.- OTRAS LICENCIAS ESPECIALES	14
CAPITULO 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	15
ART. 2.1.- CONDICIONES GENERALES. DERECHO AL APROVECHAMIENTO	15
ART. 2.2.- SECTORES	15
ART. 2.2.bis-UNIDADES DE ACTUACIÓN	15
ART. 2.3.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) Y SECTORES URBANIZABLES EN TRAMITACIÓN O SECTORES URBANIZABLES EN EJECUCIÓN.....	17
ART. 2.4.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA	18
ART. 2.5.- SEGREGACIONES	19
ART. 2.6.- PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE	20
ART. 2.7.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL.....	22
ART. 2.7.bis- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO	22
ART. 2.8.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE	23
ART. 2.9.- PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO	24
ART. 2.10- SEGREGACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	28
CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE USO	29
ART. 3.1.- REGLAMENTACIÓN Y CLASES DE USOS	29
ART. 3.2- USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS	29
ART. 3.3.- USOS PERMITIDOS Y TOLERADOS	30
ART. 3.4.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMIDAD CON PLANEAMIENTO.....	30
ART. 3.5.- RELACIÓN DE USOS BÁSICOS	32
ART. 3.6.- CONDICIONES DE USOS BÁSICOS	32
ART. 3.7.- COMPATIBILIDAD ENTRE LOS USOS BÁSICOS	33
ART. 3.8.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	33
ART. 3.9.- RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS	34
ART. 3.10- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS	34
ART. 3.11- DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE USOS GLOBALES	36
ART. 3.12- CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES	36

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	38
ART. 4.1.- TERMINOLOGÍA	38
ART. 4.2.- CONDICIONES DE PARCELA	51
ART. 4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN	52
ART. 4.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	54
ART. 4.5.- CONDICIONES GENERALES DE FORMA Y CONSTRUCCIÓN	55
ART. 4.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS	58
ART. 4.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD	58
ART. 4.8.- CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PARA EDIFICIOS CATALOGADOS	59
ART. 4.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.....	59
CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	60
ART. 5.1.- OBJETO DE LAS NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	60
ART. 5.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE	60
ART. 5.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	66
ART. 5.4.- RED DE SANEAMIENTO	68
ART. 5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS	71
ART. 5.6.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	71
ART. 5.7.- RED DE TELEFONÍA. TELECOMUNICACIONES	74
CAPITULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN	76
ART. 6.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE VIVIENDA	76
ART. 6.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS	77
TÍTULO II. REGULACIÓN DE SUELO URBANO	
CAPITULO 7. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS. NORMAS ZONALES	80
ART. 7.1.- DIVISIÓN EN NORMAS ZONALES	80
ART. 7.2.- ORDENACIÓN DE USOS	80
ART. 7.3.- NORMA ZONAL 1. MANZANA COMPACTA	80
ART. 7.4.- NORMA ZONAL 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	81
ART. 7.5.- NORMA ZONAL 3. VIVIENDA AISLADA	82
ART. 7.6.- NORMA ZONAL 4. INDUSTRIAL	82
ART. 7.7.- NORMA ZONAL 5. DOTACIONAL GENERAL	83
ART. 7.8.- NORMA ZONAL 6. PARQUES Y JARDINES	83
ART. 7.9.- VIARIO	83
ART. 7.10.- REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN. GENERALIDADES	84
ART. 7.11.- DETERMINACIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO PREVIO	85
TÍTULO III. REGULACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	
CAPITULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	86
ART. 8.1.- SECTORES URBANIZABLES EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN	86
ART. 8.2.- SECTORES PROPUESTOS	86
ART. 8.3.- SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE	86

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE SUELO RÚSTICO

CAPITULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	88
ART. 9.1.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	88
ART. 9.2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS. PARCELA MÍNIMA Y SEGREGACION DE PARCELAS	88
ART. 9.3.- CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO	89
ART. 9.4.- REGIMEN URBANÍSTICO DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO.....	91
ART. 9.5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	97
ART. 9.6.- ORDENANZAS ESPECIALES	99
ART. 9.7.- AFECCIÓN GENERAL EN SUELO RUSTICO.....	100
ART. 9.8.- CONDICIONES GENERALES DE INSTALACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ORIGEN FOTOVOLTAICO	102

- ANEXOS NORMATIVA: ORDENACIÓN DETALLADA APIS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09

- ANEXOS.

ANEXO I: ACUERDO 80/2014, de 27 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales de Valladolid y Zaratán, y del mojón común a dichos términos con el de Arroyo de la Encomienda, pertenecientes a la provincia de Valladolid.

ANEXO II: Sentencia 665/2012 del T.S.J. de Castilla y León, sala de lo Contencioso-administrativo, sede de Valladolid, en la que se estima el recurso interpuesto contra el acuerdo de la C.T.U. de Valladolid de 30 de octubre de 2007.

ANEXO III: Sentencia 2152/2012 del T.S.J. de Castilla y León, sala de lo Contencioso-administrativo, sede de Valladolid, en la que se declara nulo el acuerdo de la C.T.U. de Valladolid de 26 de octubre de 2010, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en las UA 5 y 19 de Zaratán.

ANEXO IV: Convenio específico de colaboración entre la Conserjería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos de Zaratán y Valladolid y la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. para la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de conexión del Municipio de Zaratán al sistema de saneamiento y EDAR de Valladolid.
Ejecución de las Obras de Construcción de: "Zaratán, Emisario a EDAR de Valladolid"

ANEXO V: Convenio específico de colaboración entre la conserjería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos de Zaratán y Valladolid y la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. para la ejecución de las obras relativas al carril bici entre Valladolid y Zaratán

ANEXO VI: ESTUDIO DE TRAFICO

ANEXO VII: Antecedentes U.A.A.05 y U.A.A. 19

ANEXO VIII: Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León sobre el Plan Especial de Infraestructuras Supramunicipales para el acceso al complejo comercial desde la autovía A-62 "Autovía de Castilla" (Ronda Oeste) en los términos municipales de Arroyo de la Encomienda, Valladolid y Zaratán fue emitido en fecha 27 de julio de 2011.

ANEXO IX: ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ANEXO X: ESTUDIO HIDROLÓGICO SECTOR 15

- **CATÁLOGO Y BIENES PROTEGIDOS**

- **FICHAS:**

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANO

- ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- **PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 PAVIMENTACIÓN
- I.2 ABASTECIMIENTO
- I.3 ALUMBRADO PÚBLICO
- I.4 SANEAMIENTO

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL, REGULACION DEL SUELO RUSTICO
- O.2. CLASIFICACIÓN, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE
- O.3. CLASIFICACIÓN, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO (18 PLANOS A ESCALA 1:1000 Y 1:2000)
- O.4. USOS DEL SUELO, REGIMEN Y GESTION DE BIENES CATALOGADOS. CATÁLOGO
- O.5. ALINEACIONES
- O.6. ESQUEMA DE VIARIO PRINCIPAL ACTUAL Y ORIENTATIVO
- O.6 BIS ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO ACTUAL Y ORIENTATIVO
- O.7 ÁREAS ACÚSTICAS (2 PLANOS)

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ART. 1.1.- NATURALEZA, VIGENCIA Y ALCANCE DE LAS NORMAS.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Zaratán, en el legítimo desarrollo de sus competencias y según establece el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede a la adecuación de las Normas Urbanísticas Municipales a la sentencias nº 665 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid, del recurso contencioso-administrativo N° 2842/2008, interpuesto por el Procurador Sr. Samaniego Molpeceres, en representación de D. José Luis Revuelta Giralda en el que se impugna el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de octubre de 2007, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán, y sentencia nº 2162, por la que fue anulada la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en las UA 5 y 19 de Zaratán, al estimarse el recurso que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de 26 de octubre de 2010 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid. Aprovechando la circunstancia se procede a realizar los ajustes considerados oportunos, y así tener oportunidad de poder adaptar su redacción a los cambios normativos que se han producido a lo largo de estos años, además de aclarar determinados aspectos de ellas que resultaban imprecisos.

Además, se tiene en cuenta el ACUERDO 80/2014, de 27 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales de Valladolid y Zaratán, y del mojón común a dichos términos con el de Arroyo de la Encomienda, pertenecientes a la provincia de Valladolid.

Según acuerdo del Ayuntamiento se ha optado por realizar las presentes Normas urbanísticas, en los términos establecidos en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece.

Según determina el artículo 167 del Reglamento, las Normas tienen una vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, a alterar las

determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión o modificación.

Estas Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del Término municipal de Zaratán.

ART. 1.2.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LAS NORMAS.

Las Normas Urbanísticas Municipales están integradas por los siguientes documentos, según establece el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo:

- a) Memoria Informativa.
- b) Memoria Vinculante
- c) Normativa
- d) Planos de información
- e) Planos de ordenación
- f) Catálogo. Régimen y gestión de los bienes catalogados
- g) Informe de sostenibilidad económica, cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada

ART. 1.3.- INTERPRETACIÓN.

En los casos de imprecisión en las determinaciones de las Normas o si existiesen contradicciones entre éstas, prevalecerá la interpretación que más se ajuste al lógico desarrollo urbano dentro del ámbito en que se encuentra, y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.

En todo caso la interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento de Zaratán, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

En los casos en que exista normativa sectorial de obligado cumplimiento que sea de aplicación sobre aspectos regulados por estas Normas, prevalecerá la normativa sectorial sobre la urbanística.

ART. 1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Toda superficie del término municipal está incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Urbano
- Urbanizable
- Rústico.

Cada parcela o predio, incluido dentro de una clase de suelo, queda sometido a un régimen urbanístico que está definido por alguno de los siguientes parámetros:

- Condiciones de uso
- Condiciones de edificación, que en suelo urbano consolidado determinan el aprovechamiento.
- Aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.
- Aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizable.
- Condiciones de gestión en determinadas áreas.

ART.1.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.5.1.- CONSULTA URBANÍSTICA

Cualquier persona física o jurídica podrá realizar una Consulta Urbanística sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier predio o finca. En este caso el Ayuntamiento debe contestar por escrito en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud, mediante una certificación suscrita por el secretario de la Corporación que debe expresar al menos los aspectos señalados en el artículo 426.2 del Reglamento de Urbanismo.

La solicitud deberá identificar perfectamente el predio, la finca, el polígono o sector y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.

A su vez, en la contestación se deberá hacer referencia al tipo y categoría de suelo, usos e intensidades y demás condicionantes urbanísticos relevantes.

1.5.2- CÉDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento podrá establecer, a través de la correspondiente Ordenanza la expedición de un documento denominado Cédula

Urbanística, que se trata de un documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno. Este documento se denominará Cédula urbanística debe incluir al menos los datos señalados en el artículo 426.2 del Reglamento de Urbanismo, tal y como se señala a continuación:

- Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando cuando proceda:
 - 1°. Si están sometidos a procedimientos de revisión o modificación.
 - 2°. Si se ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias o de la tramitación de otros procedimientos.
 - 3°. Si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o contencioso-administrativa.
 - 4°. Si su ejecutividad ha sido suspendida.

- La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación general como detallada, que condicionen el aprovechamiento y la utilización del terreno, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

- Si el terreno tiene la condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, qué informes deben solicitarse a otras Administraciones públicas y qué deberes urbanísticos deben cumplirse, en particular en cuanto a las obras necesarias para la conexión con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías pública y servicios urbanos, y en su caso las obras de ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes de forma que se garantice su correcto funcionamiento.

1.5.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Todo aquel propietario que enajene terrenos no edificables según el planeamiento o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de venta.

Igualmente, en la venta de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, se deberá hacer constar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y las cláusulas o cargas que afecten a

dicha parcela.

En aquellas ventas de terrenos en proceso de urbanización se deberá hacer constar los compromisos que el propietario hubiese asumido referente a dicha urbanización y cuyo cumplimiento estuviese pendiente.

ART. 1.6.- ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Están sometidos al régimen de declaración responsable, (en los términos en que esta queda definida en el Art. 105 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Art. 26 de la Ley 7/2014, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana), sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

- a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.*
- b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.*
- c) Cerramientos y vallados.*
- d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.*
- e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.*
- f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.*
- g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.*
- h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.*
- i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.*

Están exentos de este régimen los supuestos citados en el apartado 2 del artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En todo caso, se aceptará lo que determine la normativa sectorial vigente sobre esta materia en cada momento.

ART. 1.7.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Están sujetos a Licencia todos aquellos actos señalados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su revisión vigente desde fecha 19/04/2015 y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo y su revisión vigente; además del Art. 25 de la Ley 7/2014, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a)** Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b)** Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c)** Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d)** Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
- e)** Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f)** Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g)** Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h)** Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i)** Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
- j)** Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- k)** Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- l)** Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m)** Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- n)** Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

No requerirán licencia urbanística municipal los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

- a)** Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b)** Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c)** Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de

otorgamiento de licencia urbanística.

En todo caso, se aceptará lo que determine la normativa sectorial vigente sobre esta materia en cada momento.

2. Además de los actos señalados en la normativa urbanística, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:

- a) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, ligeras o desmontables e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.
- b) Cuantos otros así se señalen en esta normativa de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

3. Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.

4. Es competencia de cada Ayuntamiento la concesión de las distintas licencias y éstas se otorgarán conforme a las reglas que, además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, establecen los artículos 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo, si bien es cierto que en determinados casos es preceptivo el informe favorable de los diferentes organismos a los que afecten a los distintos actos, como es el caso de construcciones en Suelo Rústico, etc.

5. También deberán contar con un informe favorable de los organismos correspondientes los actos sujetos a licencia que estén sometidos a la reglamentación particular de estos organismos: Carreteras, Confederación Hidrográfica del Duero, Aviación Civil, Ministerio de Defensa, etc...

6. La concesión o denegación de una licencia es un acto que deberá estar justificado documentalmente ante la persona física o jurídica que la solicita.

7. No se entenderá como otorgada ninguna licencia por "silencio administrativo", cuando el acto por el que se haya solicitado la licencia esté en contra de lo marcado por la legislación urbanística, por las

presentes Normas y por las Ordenanzas Regulatoras sobre el uso del suelo y la edificación.

8. Una vez otorgada la licencia, ésta tiene validez limitada, tal y como debe figurar en la propia licencia. Pasado este tiempo y en el caso de que no se haya realizado el acto sujeto a ella, o no se haya iniciado, será necesario volver a solicitarla, iniciando de nuevo toda la tramitación correspondiente, para ello es preceptivo la resolución del expediente de caducidad de Licencia.

ART. 1.8.- TIPOS DE LICENCIAS.

Con independencia de lo establecido por las Ordenanzas Municipales al respecto, estas Normas Urbanísticas establecen los siguientes tipos de licencias:

- De uso o/y ambiental.
- De obra: Mayor
Menor
- De apertura o primera ocupación.
- De parcelación.

A.- Licencia de Uso o Ambiental.

- a) Se deberá solicitar este tipo de licencia cuando sobre una finca o local del término municipal se pretenda instalar o modificar un uso o actividad, ya estén o no recogidas en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- b) La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada ley.
- c) Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:
 - Instancia de solicitud de licencia.
 - Memoria descriptiva de la actividad que se pretende realizar
 - Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
 - Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento: CTE-DB-SI, CTE-DB-HE, CTE-DB-HS, CTE-DB-SUA, CTE-DB-HR, etc.

B.- Licencia de parcelación.

- a) Se entiende por parcelación urbanística la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación, agrupación o reparcelación propiamente dicha.
- b) Cuando se realice sobre suelos clasificados como Urbanos por estas Normas, será obligatoria la solicitud de la oportuna licencia.
- c) Se podrán conceder licencias de parcelación o segregación por motivos urbanísticos cuando una parcela tenga dos clasificaciones diferentes. En ese caso la parcelación o segregación se podrá realizar en tantas subparcelas como clases de suelo obren sobre la parcela. Tan sólo no será exigible la solicitud de esta licencia en aquellas divisiones de fincas ubicadas en Suelo Rústico, cuando éstas persigan únicamente fines agrícolas, según el artículo 53 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En todo caso, se notificará al Ayuntamiento la reparcelación.
- d) La solicitud de licencia de parcelación deberá contener los siguientes documentos:
 - Instancia de solicitud de licencia
 - Memoria de adecuación a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y demás legislación aplicable.
 - Plano emplazamiento sobre plano de ordenación de las Normas Urbanísticas y sobre catastral actualizado
 - Plano acotado de estado inicial del terreno.
 - Plano acotado de reparcelación propuesta.

C.- Licencia de Obra Menor

- a) En general se consideran obras menores las que tienen por objeto pequeñas reformas o modificaciones de escasa entidad constructiva, movimiento de tabiques, revocos, pinturas o chapados de paramentos exteriores, decoración en general, alicatados, solados, carpinterías, pequeñas modificaciones de las instalaciones, etc
- b) La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia de solicitud de licencia
 - Memoria descriptiva de las obras a realizar.
 - Presupuesto de las obras
 - Cuando se muevan tabiques, croquis del estado actual y modificado
- c) En determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra el Ayuntamiento podrá, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra.
- d) En todo caso para intervenciones constructivas en elementos de fachada o espacio público y en la colocación de toda clase de andamios de más de 2 metros de altura será necesaria la dirección facultativa y el Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, según su propia legislación.

D.- Licencia de Obra Mayor.

- a) Se considerarán obras mayores todas aquellas comprendidas en las letras a) a h) del artículo 97.1 de la Ley 5/99 y su revisión aprobada en fecha 10/09/2014, artículo 288.a).1º-6º y b) 2º-5º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se considerarán también obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo anterior y en todo caso se entenderán como tales, las intervenciones en edificios o elementos declarados como bienes de interés cultural y catalogados por el planeamiento y la tala masiva de arbolado. En general, todas aquellas que no pueden ser consideradas obra menor dada su entidad o complejidad constructiva. Además de las siguientes:
- Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecta a fachada, cubierta, estructura o cerramientos.
 - Obras civiles de urbanización de todo tipo.
 - Edificaciones de nueva planta.
 - Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que

se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten sustancialmente a las fachadas, la cubierta o las medianerías. También las que modifiquen el número de viviendas o locales, las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales.

- b) La solicitud de licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia de solicitud de licencia.
 - Proyecto de obra firmado por técnico competente y visado por el colegio correspondiente.
- c) Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución, si previamente se presentó el Básico, así como Hoja de Compromiso de Dirección de Obra, todo ello firmado por técnicos competentes y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
- d) Igualmente se deberá solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes, previo al inicio de las obras.

E.- Licencia de apertura o primera ocupación.

- a) Una vez finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, y/o concluido el expediente de Licencia Ambiental, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o de apertura respectivamente.
- b) La solicitud de licencia de primera ocupación o apertura deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia o solicitud
 - Certificado final de obra, firmado por la dirección facultativa y visado por los colegios oficiales correspondientes.
 - Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
 - Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.
- c) Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a la licencia concedida.
- d) En los casos de edificación y urbanización simultánea no se podrá conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones hasta que se haya aceptado la urbanización.

ART. 1.9.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

Según establece el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y sus Modificaciones y el artículo 292 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la Legislación aplicable.

El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 99 de la Ley 5/99 y su revisión aprobada en fecha 10/09/2014, y artículos 293 y 294 de su Reglamento.

Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en el artículo anterior, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia.

ART. 1.10- RESOLUCIÓN CONDICIONADA.

Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones, derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad, siempre que no sean sustanciales, ni afecten al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo.

Se cumplirá, en todo caso, las condiciones señaladas en el artículo 298 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para estos casos.

ART. 1.11- EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

La concesión de licencia urbanística producirá, además de los efectos previstos en la normativa urbanística, la legitimación del solicitante a realizar los actos del uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

ART. 1.12- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.

a) Los actos amparados por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización,

señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.

- b) En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:
- Plazo de inicio: 6 meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - Plazo de finalización: 2 años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - Plazo de interrupción máxima: 6 meses.
- c) Los plazos señalados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conformes a las cuales fue otorgada la licencia. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

ART. 1.13- CADUCIDAD DE LICENCIAS.

- a) Incumplidos los plazos citados anteriormente y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.
- b) Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.
- c) Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la

notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada la nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

ART. 1.14- OTRAS LICENCIAS ESPECIALES.

Pueden otorgarse otras licencias especiales como:

- Licencia de primera ocupación o utilización limitada a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 312 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Licencia de uso provisional en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, según el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Licencia en supuestos de interés general, según lo establecido en el artículo 314 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

CAPITULO 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

ART. 2.1.- CONDICIONES GENERALES. DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

La totalidad del suelo se puede desarrollar mediante actuaciones aisladas o mediante actuaciones integradas, según establece el artículo 188 del Reglamento de Castilla y León.

En el primer caso se trata de parcelas que para ser edificadas no necesitan desarrollar ninguna figura de gestión.

La gestión de las actuaciones aisladas se realizará mediante los sistemas regulados en el artículo 210 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las actuaciones integradas necesitan, previa la posibilidad de edificación, cumplir las condiciones impuestas por el planeamiento general y de desarrollo mediante uno de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.

La gestión de las actuaciones integradas se realizará mediante los sistemas regulados en el artículo 234.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 2.2.- SECTORES.

El Suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable se dividen en Sectores a efectos de su ordenación detallada.

Ninguno de los Sectores delimitados por las Normas podrá ser dividido o reducido a efectos de su planeamiento de desarrollo, salvo que se explicita lo contrario en las Normas.

ART. 2.2.bis- UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector.

Dentro del Suelo Urbano las Normas del 2006 delimitaban una serie de Unidades de Actuación, recogidas en los planos de Ordenación, con el fin de dar cumplimiento a todos o parte del conjunto de deberes de cesión, equidistribución y urbanización del área delimitada.

Asimismo y dentro de esas Normas (2006) se establecían fichas con las condiciones específicas para cada Unidad. Esas Unidades de Ejecución tenían fijado tanto el sistema de gestión como la figura de planeamiento propio para cada uno.

En todos los casos se proponía una ordenación que debe entenderse como vinculante, admitiendo reajustes que no desvirtuasen la ordenación general del Plan por motivos propios de la ejecución de la urbanización.

El Ayuntamiento a la hora de desarrollar todas y cada una de las Unidades de Actuación veló por su adecuada conexión con la trama urbana consolidada.

La gestión de dichas unidades se realizó a través de los sistemas de actuación previstos en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento aprobado por Decreto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009.

En sectores cuya ordenación detallada no estaba establecida en las Normas, los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo delimitaban las correspondientes Unidades de Actuación.

A la aprobación del Proyecto de Actuación se exigía la prestación de garantía que no era inferior al 6% del total de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación. Esta garantía se constituía en alguna de las formas señaladas en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo.

En las Normas Urbanísticas del 2006 diferencian dos tipos de Unidades de Actuación, dependiendo de la fase del desarrollo urbanístico de la misma:

- *Unidad de Actuación en Tramitación (U.A.T.):* Unidades con el Proyecto de Actuación y/o Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente.

- *Unidad de Actuación en Ejecución (U.A.E.):* Unidades con el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente.

A día de hoy, en el documento que nos ocupa, todas las Unidades de Actuación han presentado los respectivos Proyectos de Actuación y de Urbanización que fueron aprobados definitivamente y se encuentran finalizadas, por lo que pasan a denominarse **Unidades de Actuación Asumidas**.

El término **Unidad de Actuación Asumida**, significa que los aprovechamientos y los derechos de cada parcela de este ámbito están dentro de una reparcelación, es decir, de un proyecto de actuación que ya está ejecutado y que está asumido. En consecuencia ese suelo pasa a ser Suelo Urbano Consolidado pero sus derechos de aprovechamiento remiten a un documento anterior de gestión. La delimitación y características de las Unidades de Actuación son las reflejadas en el plano de Ordenación del Suelo Urbano y en los correspondientes documentos aprobados.

ART. 2.3.-ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) Y SECTORES URBANIZABLES EN TRAMITACIÓN O SECTORES URBANIZABLES EN EJECUCIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas recogen y asumen para el Suelo Urbano Consolidado las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, P.E.R.I, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud de Normas Urbanísticas anteriores, que se encuentran ejecutadas conforme al citado planeamiento y que se estiman compatibles con las previsiones y objetivos de las presentes Normas. A estos ámbitos de ordenación se les denomina *Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.)*. El término de Zaratán cuenta con 9 A.P.I.s, tal y como se recoge en la documentación gráfica.

Asimismo, para Sectores de Suelo Urbanizables se diferenciarán tres tipos, representados en el plano de ordenación O.02 :

- Sectores de Suelo Urbanizable Propuestos: Se delimitan una serie de sectores o área de suelo urbanizable cuyas condiciones específicas de desarrollo se encuentran reguladas en las fichas que se adjuntan, conforme a los criterios del ART. 2.6. Procedimiento y gestión de suelo urbanizable.

Estos ámbitos de Suelo Urbanizable Propuestos se corresponden con los sectores S-01, S-02, S-08, S-13, S-14, S-16, S-17, S-18, S-19, S-20, S-21 y S-22, tal y como se recoge en la documentación gráfica y en las fichas

correspondientes de cada uno de ellos.

- Sectores de Suelo Urbanizable en Tramitación: Sectores con algún instrumento de planeamiento y/o gestión (Plan Parcial, Proyectos de Actuación, Proyectos de Urbanización...), aprobados al menos inicialmente, en virtud de Normas Subsidiarias anteriores.

Estos ámbitos de Suelo Urbanizable en tramitación se corresponden con los sectores S-04, S-06, S-12 y S-15 tal y como se recoge en la documentación gráfica y en las fichas de cada uno de ellos.

- Sectores de Suelo Urbanizable en Ejecución: Sectores con los instrumentos de planeamiento y de gestión (Plan Parcial, Proyectos de Actuación, Proyectos de Urbanización...), aprobados definitivamente en virtud de Normas Urbanísticas anteriores, con las obras de urbanización ya comenzadas.

En este momento sólo existe un sector de suelo urbanizable en ejecución denominado S-09 tal y como se recoge en la documentación gráfica y en la fichas correspondiente.

El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado previamente a la aprobación definitiva del presente documento.

En el caso contrario serán de aplicación todas las condiciones que establezcan estas Normas para los diferentes predios.

Las referencias hechas en dichos instrumentos al planeamiento general, si las hubiere, se entenderán hechas a la figura de planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

ART. 2.4.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.

Dentro del Suelo Urbano se podrá proceder simultáneamente a la edificación y urbanización simultánea de un predio, en las condiciones que establece el artículo 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En las actuaciones aisladas en que las obras de urbanización sean necesarias como consecuencia de cambios de alineación, el particular

estará obligado, previamente, a urbanizar a su costa el terreno que quede fuera de la alineación y una vez urbanizado, a cederlo libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

Se tiene que asegurar la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos reglamentariamente. En todo caso, se debe cumplir las condiciones señaladas en el artículo 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y de la cesión.

En las actuaciones integradas será necesario que previa a la concesión de Licencia se haya aprobado definitivamente el proyecto de actuación, así como que existan las garantías suficientes para la ejecución de la urbanización. En estos supuestos, podrá solicitarse licencia de edificación en actuaciones integradas en Suelos Urbanos o Urbanizables con ordenación detallada, de tal manera que dicha urbanización se realice por unidades funcionales, una vez definidas en el planeamiento.

Dichas unidades funcionales se definen como el conjunto de parcelas y espacios a urbanizar en los que puedan ejecutarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización de modo que resulten ámbitos directamente utilizables. La delimitación de estos ámbitos o fases, será tal que la primera unidad funcional a desarrollar incluirá en su delimitación, la urbanización, de al menos, el 40% de los espacios libres públicos o equipamientos de previsión obligatoria, establecidos por el planeamiento en aplicación de la legislación vigente.

Cuando las unidades funcionales no estuvieran definidas en el planeamiento podrá definir las el Proyecto de Urbanización con los criterios establecidos para los Planes Parciales.

En todo caso deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización correspondientes al predio para el que se solicita la licencia de edificación.

ART. 2.5.- SEGREGACIONES

No se podrá conceder licencia de segregación cuando, como resultado de la segregación, resulten parcelas de superficie o frente de fachada

inferiores al mínimo establecido por estas Normas y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para cada tipo de suelo.

Se establecen tres excepciones a esta norma general:

- Cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una Unidad de Actuación o de un reajuste de alineaciones.
- Cuando se produzca simultáneamente segregación y agrupación a otras fincas, tal que las fincas que finalmente resulten sean de superficie y frente de fachada iguales o mayores que los mínimos establecidos para cada caso.
- Cuando se trate de un terreno que deba ser de cesión al Ayuntamiento.

Se cumplirá en todo caso, lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su revisión de fecha 10/09/2014 y en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo.

ART. 2.6.- PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 27 define como SUELO URBANIZABLE el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

Pero también pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:

1º. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva, y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida.

2°. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, con los cuales sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.

3°. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.

4°. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.

b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

2.6.1. CONDICIONES DE DELIMITACIÓN DE SECTORES.

En todos los sectores de suelo urbanizable, su desarrollo se realizará sin atender a ningún entorno de delimitación, es decir, se ejecutará una única área de planeamiento de desarrollo.

ART.2.7.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL.

Las presentes Normas definen el Aprovechamiento Lucrativo Total, como la suma de todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento permita, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

ART. 2.7.bis- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino,

y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

4. El uso predominante será el que establezca para cada sector en la correspondiente ficha, en función del uso pormenorizado asignado por las Normas a los diferentes ámbitos. En todo caso el planeamiento de desarrollo que se redacte, sea necesario o no, podrá proponer distintos coeficientes de forma justificada, siempre teniendo en cuenta el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo.

5. El aprovechamiento que corresponde a los propietarios será el definido en la legislación vigente para cada tipo de suelo o el definido en las presentes Normas.

ART. 2.8.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Hasta el momento en que se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sobre un Suelo Urbanizable con ordenación detallada podrán autorizarse excepcionalmente usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial según lo regulado en el artículo 47 y 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Estos usos provisionales habrán de cesar, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna.

3. Asimismo, podrán autorizarse en Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente y sin perjuicio de las obligaciones correspondientes al desarrollo y gestión del planeamiento urbanístico, usos provisionales conforme a lo dispuesto en los artículos 51 a 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el Suelo Rústico Común.

ART. 2.9.- PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Las Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico aquellos que deben de ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial, aquellos incluidos como tales por los instrumentos de ordenación del territorio; aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc. según los criterios señalados en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo.

En el suelo clasificado como Rústico por Las Normas Urbanísticas se distinguen dos categorías en función de los factores que motivan su clasificación como tal, con el fin de establecer las medidas necesarias para la protección, conservación y mejora del medio, adecuando la protección a las características específicas de los terrenos:

- Suelo Rústico de Régimen Común: Suelos agrícolas normales.
- Suelo Rústico de Protección.

Este último, en función de los elementos protegidos, comprende cuatro categorías que son:

- Suelo Rústico de Protección Natural:
Áreas forestales de mayor riqueza e interés ecológico, vías pecuarias, etc.
- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria:
Áreas de interés productivo, etc.
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras:
Carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, telecomunicaciones, oleoductos, etc.
- Suelo Rústico de Protección Cultural:
Áreas de yacimientos arqueológicos.
Hallazgos arqueológicos aislados.

Además de lo dispuesto en estas Normas para cada uno de los tipo de protección señalados, algunos se encuentran afectados por lo dispuesto en su normativa legal específica: sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, medio ambiente o legislación sobre ordenación del territorio.

Concurrencia de categorías de suelo rustico. (RUCYL: Art. 39)

Cuando un terreno, sea por sus propias características o aptitudes presentes o pasadas, o bien por aplicación de los criterios de la normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda ser incluido al mismo tiempo en varias categorías de suelo rustico, debe optarse entre:

- A. incluirlo en la categoría de suelo rustico que otorgue una mayor

protección.

- B. Incluirlo en varias categorías de suelo rústico, en cuyo caso, sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquel que otorgue una mayor protección.

Asimismo se actuará conforme al artículo 64 del RUCYL

En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

- Derechos de los propietarios en suelo rústico.
- Deberes de los propietarios en suelo rústico.

2.9.1. - USOS PERMITIDOS. AUTORIZACIONES DE USO.

En este tipo de suelo se podrán autorizar todos los usos que la vigente legislación del suelo contempla, estableciendo distintas condiciones para cada uno de ellos según se señala en estas Normas.

Los "uso ordinarios" (no constructivos) del suelo rústico se consideran siempre "usos permitidos", sin menoscabo de que puedan precisar licencias urbanísticas y las autorizaciones sectoriales que procedan.

En Suelo Rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y

- suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de aguas.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público.
- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios

ART. 2.9.2- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.

La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento regulado se caracteriza por las siguientes particularidades:

- a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento, del uso propuesto y de las obras necesarias para su

ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales. La solicitud de licencia debe incluir al menos los documentos señalados en el artículo 307.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- b) Una vez completada la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de 20 días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo. Si transcurrido un mes desde la solicitud al Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433 del Reglamento.
- c) Concluida la información pública el Ayuntamiento examinará la adecuación de la solicitud a la Ley, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá de forma motivada concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
- d) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de licencia o bien previamente a la misma.
- e) Las solicitudes se resolverán en el plazo de tres meses, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos, por requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud, por periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas, y por suspensión de la autorización. Transcurrido el plazo señalado sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la autorización por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, siempre y cuando no sean contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento.
- f) Asimismo se cumplirá lo dispuesto en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su revisión de fecha 10/09/2014 y su Reglamento, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y la legislación de régimen local. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
- g) Respetar la superficie mínima de la parcela, ocupación máxima, y las distancias mínimas al polígono público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- h) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las

repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

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

ART. 2.10.-SEGREGACIONES EN SUELO RÚSTICO.

En Suelo Rústico queda prohibido realizar parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero nunca segregaciones urbanísticas.

La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, a excepción de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE USOS

ART. 3.1 REGLAMENTACIÓN Y CLASES DE USOS.

La presente normativa de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en estas Normas, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en la sustitución o mantenimiento de los usos existentes.

La ordenación de usos se establece mediante tres clases de usos que resultan de aplicación en el Suelo Urbano y el Urbanizable, que son los siguientes:

- usos básicos
- usos pormenorizados
- usos globales

Los usos en Suelo Rústico se establecen en la regulación específica para este suelo en el apartado correspondiente de estas Normas.

Los usos básicos constituyen el nivel más disgregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios en el mismo edificio o solar siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en las Ordenanzas, y en la Normativa sectorial que les fuese de aplicación.

Se definen los usos pormenorizados como agrupación de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de usos en el Suelo Urbano.

Se definen los usos globales como agrupaciones condicionadas de usos pormenorizados y constituyen la base de la ordenación de uso en el Suelo Urbanizable. La ordenación de usos globales determina los usos pormenorizados, y a través de ellos los usos básicos, que deberán ser respetados por las figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones de las Normas en este tipo de suelo.

ART. 3.2.- USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

- 1.- Usos existentes: Son los usos o actividades que existen en edificios, terrenos e instalaciones con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

- 2.- Usos propuestos: Son los asignados en la presente ordenación de usos, cualquiera que sea su clasificación, a las diferentes zonas territoriales que constituyen el ámbito de aplicación de las Normas.

ART. 3.3.- USOS PERMITIDOS Y TOLERADOS.

- 1.- Se consideran usos permitidos los que surjan en el desarrollo de las determinaciones de las Normas y los existentes que, por su naturaleza y características, coincidan con alguno de los usos propuestos para el predio en que estuvieran situados.
- 2.- Se consideran usos tolerados los usos existentes que no coincidan con el uso propuesto para la zona en que se ubiquen, no se encuentren fuera de ordenación, dispongan de las correspondientes autorizaciones y hayan sido establecidos al amparo de la oportuna licencia.
- 3.- Los espacios ya construidos que no hubieran sido destinados a ningún uso en el momento de entrada en vigor de las Normas solo podrán ser destinados a alguno de los usos básicos permitidos para el predio en que estuviesen enclavados.

ART. 3.4.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN y SITUACIÓN DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO.

3.4.1. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

- 1.- Se declaran fuera de ordenación las construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, además de las construcciones e instalaciones que alberguen usos distintos del propuesto por el planeamiento y estén emplazados en terrenos que en virtud de estas Normas Urbanísticas deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2.- En usos fuera de ordenación no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar las detalladas en el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

3.- Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

3.4.2. SITUACIÓN DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo.

ART. 3.5.- RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.

A los efectos de aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos básicos:

- Residencial
- Comercio y servicios
- Talleres y almacenes
- Garajes y estacionamientos
- Industria
- Colectivos en general
- Parques y jardines
- Viario.
- Gasolinera

ART. 3.6.- CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS.

Los usos básicos quedan definidos de la siguiente manera:

- A. Residencial: corresponde este uso a los edificios destinados a vivienda, bien sea de manera individual o colectiva.
- B. Comercio y servicios: locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, cultural, hospedaje, hostelería, espectáculo...
- C. Talleres y almacenes: locales destinados a la realización de trabajos físicos: oficios artesanales, reparación de vehículos, hornos de panadería, montajes de piezas y análogos; y los destinados a la guarda, conservación o distribución de materiales y materias primas. Se limita la superficie máxima de estos a 500m² para talleres y 300m² en almacenes.
- D. Garajes y estacionamiento: locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
- E. Colectivo en general: locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: educación, asistenciales, culturales, deportivos etc., ya sean de carácter público o privado.
- F. Industria: edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materiales primos; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución. Se incluyen también en esta categoría aquellos talleres y almacenes que excedan de la superficie indicada en el apartado c.
- G. Parques y jardines: espacios libres destinados al uso de recreo, deportivo, contemplación, cultural, ocio, etc. Pueden ser públicos o privados.

- H. Viario: espacio público de movimiento institucionalizado, destinado al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.
- I. Gasolinera: locales o ámbitos destinados a la venta al por menor y mayor de todo tipo de combustibles y derivados.

ART. 3.7.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.

Los usos básicos señalados en el punto anterior pueden coexistir en un mismo predio y los establecidos en los epígrafes del A al E, ambos inclusive, pueden coexistir en un mismo edificio.

Exceptuando los despachos profesionales, no podrán instalarse usos distintos al de vivienda en plantas superiores a las ocupadas por viviendas.

Desde los accesos comunes a edificio de uso de vivienda no se permite el acceso secundario a locales de usos distintos al de vivienda excepto si dichos usos tienen una superficie menor de 300 m².

ART. 3.8.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se establecen unas previsiones mínimas de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela del suelo urbano en las siguientes condiciones:

- A. En el casco urbano consolidado sería deseable, aunque no se puede exigir por la tipología existente, la reserva de una plaza de aparcamiento en la vía pública por cada 100m² edificables en el uso predominante, en las condiciones señaladas en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, para uso residencial en tipología de bloque, la reserva de plazas de aparcamiento será de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables.
- B. En el resto del suelo urbano (Unidades de Actuación), estas mismas reservas de plazas de aparcamiento serán obligatorias para los edificios de nueva planta. Estas plazas de aparcamiento podrán estar cerradas o abiertas en el interior de la parcela.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de estándar de aparcamiento cuando por razones justificadas se demuestre su inviabilidad (como en el caso de que la fachada fuese menor de 4,00 m.).

ART. 3.9.- RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

Estas Normas establecen los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Manzana Compacta
- 2. Vivienda Unifamiliar en Línea
- 3. Vivienda unifamiliar aislada
- 4. Industria.
- 5. Dotacional general
- 6. Parques y jardines
- 7. Viario.

Los usos básicos colectivos y libres pueden entrar en todos los usos pormenorizados (excepto colectivos en espacios libres) hasta un 100%, siempre que ello no implique la conversión de una titularidad pública en privada.

ART. 3.10.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

La totalidad del Suelo Urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio. En base a estos criterios, los distintos usos pormenorizados se establecen de la siguiente manera. Los usos no citados en cada apartado son prohibidos.

1. Manzana Compacta: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:
 - Residencial: como uso predominante dentro de todo el suelo urbano. Mínimo 50%
 - Comercio y servicios.
 - Talleres y almacenes
 - Garajes y estacionamiento.
 - Colectivo en general
 - Parques y jardines.
 - Viario.
2. Vivienda Unifamiliar en Línea: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:
 - Residencial, como uso predominante dentro de todo el suelo urbano. Mínimo 80%
 - Comercio y servicios.

- Talleres y almacenes
 - Garajes y estacionamiento.
 - Colectivo en general
 - Parques y jardines.
 - Viario.
3. Vivienda unifamiliar aislada: de carácter eminentemente residencial, permitiéndose los siguientes usos básicos:
- Residencial, como uso principal. Mínimo 80%
 - Garaje y estacionamiento.
 - Colectivo en general.
 - Comercio y servicios.
 - Parques y jardines.
 - Viario.
4. Industria: constituido fundamentalmente por el uso básico de industria, admitiendo otros usos básicos dependientes del primero.
- Industrial.
 - Residencial, vinculado al uso básico de industria
 - Comercio y servicios.
 - Garaje y estacionamiento.
 - Parques y jardines.
 - Viario.
 - Taller y almacén.
 - Colectivos en general
5. Dotacional general: constituido, fundamentalmente por el uso básico colectivo general, complementado por otros usos básicos dependientes del primero.
- Colectivo general.
 - Residencial, vinculado al uso básico colectivo general.
 - Comercio y servicios.
 - Garaje y estacionamiento, vinculado al uso básico colectivo general.
 - Parques y jardines.
 - Viario.
6. Parques y jardines: constituido principalmente por el uso básico del mismo nombre admitiendo otros usos públicos o privados en condiciones muy restrictivas.
- Parques y jardines.
 - Comercio y servicios, como pequeños quioscos, templetas o similares.

- Viario.
7. Viario: constituido principalmente por el uso básico del mismo nombre admitiendo otros usos públicos o privados en condiciones muy restrictivas.
- Viario.
 - Comercio y servicios, como pequeños quioscos, templetes o similares.
 - Parques y jardines.

ART. 3.11.- DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE USOS GLOBALES.

A los efectos de estas normas se consideran una serie de usos globales, como agrupación condicionada de distintos usos básicos.

Si bien no todos ellos tienen una correspondencia directa en los planos, se plantean así en previsión de las futuras necesidades que pueda tener el municipio para el Suelo Urbanizable.

- Residencial
- Terciario
- Industrial

Los usos no citados en cada apartado siguiente son prohibidos.

ART. 3.12.-CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES.

- A. Residencial: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:
- Residencial: porcentaje mínimo de edificabilidad 60% sobre el total.
 - Comercio y servicios.
 - Talleres y almacenes.
 - Garajes y estacionamientos.
 - Colectivos en general
 - Parques y jardines.
 - Viario.
- B. Terciario: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:
- Residencial: porcentaje máximo de edificabilidad 10% sobre el total.
 - Comercio y servicios.
 - Talleres y almacenes.

- Industria: máximo 40% de la edificabilidad total.
- Garaje y estacionamiento.
- Colectivos en general.
- Parques y jardines.
- Viario.

C. Industrial: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial: porcentaje máximo de edificabilidad 10% sobre el total.
- Comercio y servicios.
- Talleres y almacenes.
- Industria.
- Garaje y estacionamiento.
- Colectivos en general.
- Parques y jardines.
- Viario.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ART. 4.1. TERMINOLOGÍA

4.1.1.-ALERO

Borde inferior del tejado que sobresale en vuelo de la fachada.

4.1.2.- ALINEACIÓN ACTUAL

La existente que señala el límite entre las propiedades privadas y los viales o espacios libres públicos.

4.1.3.- ALINEACIÓN OFICIAL

La determinada por las Normas, Planes o Estudios de Detalle que las desarrollen, que define la separación entre viales, espacios libres públicos y demás propiedades de uso privado.

Las alineaciones actuales, si las Normas Urbanísticas no señalaran otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

4.1.4.- ALINEACIÓN EXTERIOR

Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

4.1.5.-ALINEACIÓN INTERIOR

Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre.

La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

4.1.6.- ALINEACIÓN DE FACHADA

Es la que marcan los planos de las fachadas de la edificación, con excepción de los vuelos y cuerpos volados. Esta a su vez puede ser:

- Exterior: Si da frente a vial o espacio libre exterior accesible
- Interior: Si da frente a patio de manzana o patio de parcela no accesible

4.1.7.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas hasta el punto más alto de la cubierta.

4.1.8.- ALTURA DE CORNISA

Distancia vertical medida desde el mismo punto hasta la cara inferior del alero.

4.1.9.- ALTURA DE PISO

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.1.10.- ALTURA LIBRE DE PISO

Distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.

4.1.11.- ALTURA MÁXIMA

Se establecen dos tipos de criterios:

- Por nº de plantas.
- Por distancia vertical en metros.

De ser usados ambos, prevalecerá el menor.

Es la distancia señalada por las determinaciones de las normas, según cada área, como medida límite de la altura de la cornisa.

En el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará a cada fracción de 15 metros medida en su punto medio.

Cuando la diferencia de rasante entre los extremos de fachada sea inferior a 1,50 m. se tomará en el punto medio. En el caso de ser superior se aplicará en tramos de diferencia 1,50 m.

4.1.12.- ANCHO DE CALLE

Medida lineal que se define como distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle tomada como medida constante.

4.1.13. ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área dentro del cual puede situarse la edificación principal en aplicación de las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

4.1.14.-ÁREA DE REPARTO

Sin contenido.

4.1.15.- CERRAMIENTO DE PARCELA

Es lo que constituyen los elementos materiales de separación entre la parcela y los espacios públicos.

4.1.16.- CHAFLAN

Parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones exteriores contiguas con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

4.1.17.- CONSTRUCCIONES LIGERAS.

Se entiende como tal todas las construcciones prefabricadas, livianas, fácilmente desmontables, eventuales, etc. que puedan construirse o

situarse en el interior de patios, terrazas o parcelas como complemento o alternativa a la construcción principal.

Incluso elementos tipo jaima, cenadores , roulotes, casetas de obra, barbacoas, casetas o similares.

La ocupación de estas construcciones no podrá superar el 25% de la parcela libre donde se sitúe.

4.1.18.- CORNISA

Elemento, saliente o no, prolongación del forjado del techo de la última planta, que da pie al comienzo de la cubierta.

4.1.19.-CUBIERTA

Elemento exterior que constituye el remate superior del edificio para protección de las inclemencias meteorológicas.

4.1.20. - CUMBRERA

Punto más alto de la cubierta.

4.1.21.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al nº máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

4.1.22.- EDIFICABILIDAD

Es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m² edificable /m² de parcela.

4.1.23.- EDIFICACIÓN EXENTA

Aquella que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

4.1.24- EDIFICACIÓN ADOSADA

La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en la propiedad adyacente siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.

4.1.25.- EDIFICACIÓN AJUSTADA

La que tiene superficies de contacto con todas las parcelas colindantes.

4.1.26.- EDIFICACIÓN AGRUPADA

La que presenta condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.

4.1.27. - EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

Cuando la edificación ocupa toda la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales parcelarios.

4.1.28- EDIFICACIÓN EN HILERA

Construcción que posee dos de sus caras opuestas unidas a otras edificaciones formando unión con la parcela o parcelas situadas en sus costados con independencia de su posición respecto de la alineación oficial

4.1.29.- EDIFICACIÓN EN MANZANA

Construcción que responde en la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar en línea de vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

4.1.30.- EDIFICIO E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Son los edificados cuyas características y condiciones se establecen en el Artículo 3.4.1.

4.1.31.- ENTRANTES

Son aquellos cuerpos abiertos de edificación situados en el interior de la línea de edificación.

4.1.32.- ESPACIO LIBRE.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

4.1.33. - ESPACIO LIBRE EXTERIOR

Es la superficie libre directamente colindante al menos en 1/4 de su perímetro con espacio viario público y, cuya cota máxima no debe superar, al menos en un 60%, a la de éste en su encuentro.

ESPACIO LIBRE EXTERIOR ACCESIBLE DE PARCELA.

Es aquel espacio "libre exterior" (de parcela o manzana), cuya superficie sea accesible para vehículos desde la calle mediante una embocadura que deberá tener al menos una anchura de 5 metros, una altura superior a 4 metros y una capacidad portante de 2.000 Kp/m².

4.1.34.- FACHADA. LÍNEA DE FACHADA.

Los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente un edificio y se encuentran más próximos a la alineación oficial exterior.

Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que lo permita la ordenanza el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

4.1.35.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO.

Es la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela.

4.1.36.- FONDO EDIFICADO

Es la profundidad desde cada punto de la fachada hasta la línea de edificación interior construida.

4.1.37.- FONDO DE PARCELA

Esta distancia existente entre el frente de parcela y el testero de fondo medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

4.1.38.- FRENTE DE FACHADA

Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela, o interior si la ordenanza admite retranqueo.

4.1.39.- FRENTE DE PARCELA

Es la línea que limita la parcela edificable con una vía pública.

4.1.40.- LÍNEA DE CORNISA

Línea horizontal que constituye el remate superior de la fachada.

4.1.41.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Es la que delimita la superficie ocupada de la parcela.

4.1.42.- LINDERO

Es la línea que delimita una parcela con sus colindantes. A efectos de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- Lindero frontal o alineación oficial: Aquel que limita el frente de la parcela hacia la vía o espacio público al que de frente.
- Lindero posterior: testero o trasero, aquel segmento o segmentos que separan la propiedad, opuestos al lindero frontal y que no tienen puntos comunes con el mismo.
- Linderos laterales: los restantes segmentos que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

4.1.43.- MANZANA

Es la superficie de suelo o agrupación de parcelas delimitada por alineaciones oficiales exteriores contiguas.

4.1.44.- MANZANA CERRADA COMPACTA

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que forman su contorno. No existe patio interior con alineaciones fijas.

4.1.45.- MEDIANERÍAS

Son los paramentos verticales del edificio que no corresponden a fachadas, a la cual se adosa (o comparte) la edificación colindante, ocultándolas.

4.1.46. - OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA

Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación o por los sótanos.

4.1.47.- PARCELA

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

4.1.48.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Es la que representa la superficie mínima de la parcela para que se pueda autorizar en ella una edificación por cumplir con la superficie mínima y frente mínimo a vía pública.

4.1.49.- PARCELA EDIFICABLE

Es la parte de una parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidos en los Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

4.1.50.- PATIO INGLES

Es el patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

4.1.51.-PATIO DE LUCES

Son espacios no edificados dentro del volumen del edificio que están destinados a dar iluminación y ventilación.

4.1.52.- PATIO DE MANZANA

Es el definido por las alineaciones o fachadas interiores de una manzana.

4.1.53.- PATIO DE PARCELA

Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

4.1.54.- PIEZA HABITABLE

Es la que está destinada a la permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, traseros, depósitos y aparcamientos.

4.1.55.- PLANTA

Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

4.1.56.- PLANTA BAJA

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento esté en, o por encima de lo rasante oficial sin exceder de ésta más de 1 metro.

4.1.57.- PLANTA SEMISÓTANO

La que estando por debajo de planta baja, tiene al menos una cuarta parte de su perímetro situada a una cota no inferior a 1,50 metros bajo la rasante oficial.

4.1.58.- PLANTA SÓTANO

La que estando situada bajo la planta baja no cumple las condiciones de semisótano.

4.7.59.- PLANTA BAJO CUBIERTA

La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de lo cubierta.

4.1.60. - PLANTA DE ÁTICO

Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior, con un retranqueo mínimo de 2,50 m. con respecto al plano de fachada del edificio.

4.1.61.- PLANTAS DE PISO

Los restantes de la edificación.

4.1.62.- PORCHE

Es el cuerpo abierto existente en la planta baja.

4.1.63.- PORTAL

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

4.1.64.- RASANTE OFICIAL

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento que sirven como nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

4.1.65.- RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4.1.66.- REMATES

Son todos aquellos elementos del edificio contruidos por encima de la altura de la edificación que no son susceptibles de aprovechamiento para cualquier tipo de uso, siendo solo admisibles para albergar instalaciones y accesos, del tipo de chimeneas, antepechos, pabellones para albergar cajas de escalera e instalaciones, elementos que sean justificativa mente componentes del diseño edificatorio.

4.1.67.- RETRANQUEO

Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. Este se denomina retranqueo frontal.

También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca. Llamado en este caso retranqueo lateral o posterior.

Esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto.

4.1.68.- SOLAR

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

- a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
 - Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea y permita el planeamiento urbanístico:
 - Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - Alumbrado público.
 - Telecomunicaciones.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:

- a) Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
- b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

4.1.69.- SUPERFICIE

1. SUPERFICIE EDIFICABLE, es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la ordenanza de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.
2. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA POR PLANTA, es la de la totalidad de forjado en cada una de ellas, con exclusión solamente de los balcones.
 - Superficie edificada o construida en planta cubierta, es la del forjado, con altura libre de al menos 1,50 metros, existente entre la última planta y la cubierta.
 - Superficie edificada en planta baja, es la cerrada entre paramentos.
3. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O CONSTRUIDA, es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas de todas las plantas, incluido planta bajo cubierta, sótano y semisótanos.
En el cálculo de la superficie edificada se incluyen:
 - Todas las plantas transitables con independencia de su uso y posición.
 - Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería o instalaciones.
 - Terrazas y cuerpos volados, con excepción de balcones.
 - Construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.
4. SUPERFICIE OCUPADA EN PLANTA BAJA es la edificada o construida en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones de la 1ª ó 2ª planta.
5. SUPERFICIE DE PARCELA:
 - Total: La comprendida dentro de su perímetro.
 - Libre: Es la parte no ocupada en planta baja.

4.1.70.- UNIDAD DE EJECUCIÓN

Sin contenido.

4.1.71.- USOS PERMITIDOS

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

4.1.72.- USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en las presentes normas.

4.1.73.- VIARIO

Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

4.1.74.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, vinculada al menos a una parcela mínima con frente mínimo.

ART. 4.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las Normas establecen unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública, a efectos de segregaciones, en base a las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias previstas o normas zonales

En cada norma zonal se establece una parcela mínima que, salvo la catastral existente, será exigible a efectos de conceder licencias de segregación y de edificación.

A estos efectos, se denomina vivienda unifamiliar si en la unidad parcelaria (parcela mínima o catastral) se edifica una sola vivienda; vivienda

multifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, con acceso común o no, de forma que puede ser aplicada la Ley de la Propiedad Horizontal siempre y cuando la norma zonal lo permita.

El Ayuntamiento, previa solicitud por escrito del titular de una finca o por propia iniciativa, podrá rectificar o regularizar la alineación exterior de dicha finca con el objeto de ampliar la calle, regularizar su trazado o por cualquier otro motivo de interés público y social.

En aplicación del artículo 41.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

Esta rectificación o regularización se realizará en el momento de la concesión de una licencia de obras que afecte a dicha finca.

ART. 4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

4.3.1.- SÓLIDO CAPAZ

Las posibilidades edificatorias de una parcela pueden estar determinadas de dos formas distintas, por un índice de edificabilidad o por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

Se entiende como sólido capaz el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos y cuerpos salientes sobre la cubierta.

Este sólido quedará definido por el área de movimiento en planta, la altura máxima de la fachada y el gálibo de la cubierta.

4.3.2.- ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área de movimiento de cada parcela está delimitada por la alineación, los retranqueos y el fondo máximo edificable, que podrá ser, distinto para cada planta. Estos parámetros se determinarán en cada Ordenanza específica.

4.3.3.- ALTURA MÁXIMA.

En los planos de clasificación, calificación, regulación y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano se determinarán las normas zonales en base a las cuales según la aplicación pormenorizada de sus parámetros se obtiene la altura máxima de la fachada.

El cómputo en metros del número de plantas se corresponderá con los siguientes valores en metros.

- 1 planta _____ B = 4,00 m.
- 2 plantas _____ B+I = 7,25 m.
- 3 plantas _____ B+II = 10,50 m.
- 4 plantas _____ B+III = 13,75 m.

4.3.4.- GÁLIBO DE CUBIERTA.

En casco tradicional y manzana compacta, el límite superior de la edificación está definido por el gálibo de la cubierta, constituido por un plano que desde la línea superior de la fachada o altura de cornisa forma 30° con la horizontal, hasta una profundidad de 7,50 m. y desde ese punto un plano simétrico al primero.

En aquellas edificaciones que ocupen el interior de la parcela, más allá del fondo de 15,00 m., se establece como única limitación el que la cumbrera esté situada, como máximo, a 4,00 m. de altura respecto de la altura referidos a la rasante oficial.

Por encima de este volumen podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio, cajas de escalera y troneras; en este último caso siempre que la suma de sus longitudes sea menor que el 30% de la longitud de la alineación oficial de la fachada a la que vierten.

Dimensión frente exterior (máximo) tronera 1,5m
Separación mínima entre troneras 2 m.

ART. 4.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

4.4.1.- EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE.

Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que las Normas fijan para una parcela, expresada en metros cuadrados.

4.4.2. - DETERMINACIÓN DE LA MÁXIMA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

- A.- El volumen máximo sobre rasante que se puede inscribir en el sólido capaz permitido
- B.- Por un índice único aplicable sobre toda la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela entre alineaciones.

4.4.3.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

Se considera que computa edificabilidad todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cerradas, con las siguientes matizaciones:

En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz (4.4.2.A), se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima (4.4.2.B.), no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos. 1 plaza/100 m² o fracción.
- Las terrazas que estén descubiertas
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales (ver Art. 4.1.17).
- Los trasteros vinculados a cada vivienda con superficie útil menor de 12,00 m², si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m²

4.4.4.- CÓMPUTO DE OCUPACIÓN

Ocupación o superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de una construcción sobre el plano horizontal en el que se asienta o se vaya a asentar.

En dicho cómputo de edificabilidad quedan incluidos:

- Edificaciones sujetas a licencia.
- Construcciones ligeras, prefabricadas, desmontables...(ver Art. 4.1.17).

La ocupación de estas construcciones ligeras, prefabricadas, desmontables... no podrá superar el 25% de la parcela libre donde se sitúe.

ART.4.5.- CONDICIONES GENERALES DE FORMA Y CONSTRUCCIÓN.

4.5.1.- ACCESOS.

Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, vía pública .

Todos aquellos edificios de uso público dispondrán de, al menos, un acceso apto para minusválidos, sin peldaños que impidan su entrada y con puertas acorde con la normativa de accesibilidad.

En aquellos edificios de vivienda colectiva en los que una entrada sirva a varias viviendas, se cumplirá lo siguiente:

- Tendrá un portal en el que se pueda inscribir un cuadrado de 2,00 m. de lado.
- Las escaleras comunes tendrán un ancho mínimo de 1,00 m., con tramos continuos no superiores a 16 peldaños y con mesetas de 1,00 m. de fondo.
- Los arranques de escalera y los finales de zancos no invadirán la circulación transversal a ellas.
- Los corredores de acceso a cada vivienda tendrán una anchura mínima de 1,00 m. y la distancia entre la puerta de cada vivienda y el paramento situado en su frente será de 1,20 m. como mínimo.

4.5.2.- CIERRES DE PARCELA.

Aquellos frentes de fachada o de la alineación establecida como obligatoria que no sean ocupados por la edificación deberán tener un cerramiento a la vía pública acorde con el resto de la edificación, tanto en los materiales como en la utilización de los mismos, distinguiéndose dos casos:

- Cuando no se permitan retranqueos de la edificación respecto de la alineación principal se deberá levantar un cerramiento ciego con una altura mínima de 2,10 m. y máxima de 3,50 m. Sobre este cerramiento se prohíbe colocar alambre de espino, cristales rotos o similares.
- En el caso de retranqueos obligatorios de la edificación respecto de la alineación principal se permite un cierre ciego hasta una altura de 1,20 m. máximo y desde aquí, hasta un máximo de 2,50 m. desde la rasante, se podrá completar con un cierre permeable.

Las separaciones o cierres de una parcela con otra podrán ser de cualquier tipo y una altura máxima de 3,50 m.

4.5.3.-PATIOS.

En el interior de las parcelas se autoriza la existencia de patios interiores o de parcela, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Patios interiores a los que den dormitorios se deben poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$.

Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m. además de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que para luces rectas los mínimos se reducen a 2 metros de diámetro y 8 m² para la superficie.

- Patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- Patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Para luces rectas se fija un mínimo de 3 metros de diámetro y de 9 m^2 para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y similares.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica o cornisa.

4.5.4.- VUELOS Y ALEROS.

En los casos en que la Ordenanza concreta permita vuelos, el tipo de éstos y su anchura estará en función del ancho de calle según el siguiente cuadro:

Ancho de calle	Balcones	Miradores y cuerpos cerrados	Aleros
< 4,00m.	0,20	NO	0,50
$4,00 \leq A < 8,00\text{m.}$	0,40	0,40	0,60
$\geq 8,00\text{m.}$	0,40	0,80	1,00

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,50 m. medidos en la rasante debajo de cada vuelo, no obstante, el Ayuntamiento podrá disminuir esta dimensión hasta un mínimo de 3,00 m. siempre y cuando se justifique la solución de forma que el tráfico rodado no suponga un peligro para la integridad constructiva del edificio en base a la anchura del viario, anchura de la acera, o peatonalización del viario. En todo caso la solución que se permita con menor altura del vuelo respecto de la planta baja, deberá justificar que NO se produce un incremento de edificabilidad computable al acumular mayor altura en la parte superior del edificio.

Todo cuerpo volado, excepto el alero, quedará separado de las finca contiguas una distancia igual o mayor que la del propio vuelo.

ART. 4.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Todas las dependencias habitables, así como aquellas en las que se realicen trabajos de forma habitual o continuada dispondrán de ventilación e iluminación natural y directa. Los huecos de iluminación tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la superficie del local, debiendo ser practicable, al menos, 1/3 del mismo.

Se prohíbe la salida de humos a fachadas o patios comunes. Estas salidas deberán realizarse a través de la cubierta, mediante chimeneas que disten un mínimo de 3,00 m. de cualquier ventana o hueco de ventilación de otro propietario, salvo permiso que lo justifique.

Única y exclusivamente se admiten salidas de humos a fachadas o patios comunes en aquellos edificios existentes en los que se demuestre la imposibilidad de instalar chimeneas.

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de baño que contendrá un inodoro, lavabo y bañera, que dispondrán de un cierre hidráulico mediante sifón o similar.

Tendrán ventilación directa al exterior por hueco practicable o por conducto de ventilación tipo shunt. Las bajantes tendrán ventilación a cubierta. No se podrán adosar conducciones vistas a fachada salvo las bajantes de pluviales.

El acceso a baños no se realizará desde las estancias, dormitorios, cocinas ni comedores. Si la vivienda tiene más de un baño, al menos uno tendrá acceso por dependencia distinta a las señaladas, pudiendo el resto tener acceso desde los dormitorios.

Las cocinas, independientemente de su iluminación y ventilación natural tendrán rejillas de ventilación para gases en fachada y un mínimo de dos conductos de ventilación a cubierta tipo shunt.

ART. 4.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Todos los huecos de ventana en viviendas o locales de pública concurrencia que no estén en planta baja o que no den paso a una terraza o balcón, estarán protegidos hasta una altura mínima de 1,00 m. mediante un elemento con una resistencia mínima a impacto de 80 Kp/m.

Las escaleras, balcones, terrazas transitables y elementos similares tendrán una barandilla de altura mínima 1,00 m. que pueden ser ciegas o de rejería, pero tales que no permitan su uso como escalera y que no tengan huecos por los que pueda pasar una esfera de más de 12 cm. de diámetro. Para alturas inferiores a 0,50 m. no es necesario esta barandilla.

ART. 4.8.- CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PARA EDIFICIOS CATALOGADOS.

Algunos edificios o elementos significativos de ellos cuentan con un régimen especial cuya finalidad es la protección y conservación de dichos edificios o elementos.

A estos efectos las Normas incluyen un documento anexo, que tiene su reflejo en los planos de ordenación, donde están recogidos los edificios sujetos a este régimen especial.

ART. 4.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se deposita toda la confianza en el buen hacer y criterio de los profesionales proyectistas a quienes se encomienda la tarea, pero siempre tomando como base las referencias ambientales preexistentes y puestas de manifiesto en el presente documento.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 5.1 OBJETO DE LAS NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Las presentes Normas tienen como finalidad la de marcar unas pautas generales y uniformes a la hora de diseñar y proyectar las distintas obras de urbanización dentro del municipio de Zaratán.

En general todas las obras de urbanización se realizarán previa aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Además se respetará la Memoria de Materiales a utilizar en obras de nueva ejecución en el ámbito del municipio de Zaratán.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y en los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán:

- Memoria descriptiva de las características de las obras,
- Plano de situación en relación con el conjunto urbano
- Planos de proyecto y de detalle,
- Mediciones, cuadros de precios, presupuesto
- Pliego de condiciones de las obras y servicios.

ART. 5.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO.

Se entiende por viario o vial la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación que cumpla lo siguiente:

- a) Ser vía de comunicación y tránsito de vehículos o peatones.
- b) Ser de dominio y uso público.
- c) Haber sido tratada o construida para ser vía de comunicación y

tránsito.

Se entiende por calle aquel vial que cumpla lo siguiente:

- a) Estar situado en suelo urbano.
- b) Tener nombre oficial en el municipio.
- c) Poseer algún servicio urbanístico completo.

La red viaria se ajustará al trazado establecido en los planos de alineaciones y a las futuras alineaciones fijadas por los Planes Parciales y demás figuras de Planeamiento que legalmente las puedan establecer.

En la medida que el espacio público lo permita se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento, situada en vía pública, por cada unidad de vivienda. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en el art. 25 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El trazado o modificación del viario existente ya sea en suelo urbano o urbanizable se ajustará al diseño de las secciones transversales que se describen a continuación.

En todo caso estas secciones tipo son de carácter orientativo y, por tanto, la sección transversal del viario podrá ser modificada para adaptarse a las necesidades concretas de cada caso. Para ello se presentará ante el Ayuntamiento la nueva propuesta justificada adecuadamente, la cual podrá ser admitida o no por la Corporación.

En todo caso, la regulación de la red viaria debe adaptarse a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en especial cumplimiento de los art. 5, 19, 20 y 21 de esta Orden en cuanto a itinerarios peatonales accesibles, puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares, vados peatonales, pasos de peatones, isletas y semáforos.

SECCIONES TIPO DEL VIARIO

SECCIÓN TIPO VIALES ANCHO $a \geq 20m$

Este tipo de sección viaria se aplicaría en los denominados viales de enlace, entendiendo como tales aquellos cuya función principal es la de enlazar las diferentes partes del tejido urbano consolidado y en desarrollo, con secciones de viario de anchura superior a 20m. Contarán con una calzada de doble carril para cada sentido; contará con una mediana de separación de sentidos con elementos vegetales (árboles, setos, césped,...); aceras arboladas a ambos laterales de la calzada de anchura mínima de 3 m.; no contará, sin embargo, con zonas de aparcamiento en los laterales de la calzada.

SECCIÓN TIPO VIALES ANCHO $10m < a \leq 20m$

Esta sección es de aplicación para los viales de conexión, con una anchura comprendida entre los 10 y los 20m. Se aplicarán secciones de calle con calzada de 6 m. en el caso del tipo 3 y 6.40 m en el tipo 2 (doble sentido de circulación obligatorio) y 3 m mínimo por cada carril; zona de aparcamiento (al menos en un lateral de la calzada) y aceras de 1.80 m como mínimo.

Se define una sección específica para el VL-10 (antiguo trazado del tren burra), ya que debido a su situación periférica respecto a otras de igual anchura, se considera por ello como vía rápida. La calzada será también de 2 carriles de distinto sentido con anchura mínima de 3,5m no habrá zonas de aparcamiento y las aceras serán de 4,50 m. como mínimo y arboladas a ambos lados.

SECCIÓN TIPO VIALES ANCHO $A \leq 10m$

Este tipo de sección viaria se aplicaría en los denominados viales de distribución, entendiendo como tales los generadores de la trama urbana, con anchura inferior a 10m, tendrán una calzada de 6m. y las aceras serán de anchura mínima 1.80 m.

En el Suelo Rústico, o clase similar, la red viaria se ajustará a la existente o a la que en su momento determine el Servicio de Estructuras Agrarias o la Dirección General de Montes.

En todo caso la anchura mínima de un camino nuevo no podrá ser inferior a 4,00 m. y el vallado de las fincas que linden con cualquier camino tendrá que separarse un mínimo de 4,00 m. del eje del mismo. Será preceptivo la solicitud de licencia y el señalamiento de línea para proceder a vallar estas fincas.

NOTAS:

1. Se realizan ordenaciones de viarios en sectores de suelo urbanizable. Los viarios planteados tienen carácter orientativo con el fin de no condicionar el desarrollo futuro de los ámbitos y no generar restos de parcela de difícil ejecución.

2. En cualquier caso el Ayuntamiento, podrá modificar las presentes secciones de viario en función de las condiciones particulares de los trazados desarrollados en los distintos sectores.

3. Se cumplirán los requisitos marcados en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en cuanto a itinerarios peatonales accesibles, cruces entre itinerarios peatonales y vehiculares, vados, pasos de peatones, plazas de aparcamiento, isletas...

Para los tramos de carreteras en los que sea de aplicación la Normativa Estatal, la Ley y el Reglamento de Carreteras estatal (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras) establece tres bandas que son:

• Zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Se regirá por el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de

Carreteras.

- Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Se regirá por el artículo 31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

- Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Se regirá por el artículo 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Para los tramos en los que sea de aplicación la Ley Autonómica, La Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León diferencia las siguientes zonas:

- Zona de dominio público:

Los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8m de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de 3m en el resto de las carreteras, a cada lado

de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

• Zona de servidumbre:

Franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25m en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de 8m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

• Zona de afección:

La zona de afección de la carretera estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 30 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

En el tramo de la N-601, junto a las Unidades de Actuación 5 y 19, existen puntos donde no se cumple con estas distancias. Esto es debido a que estas construcciones son anteriores a la materialización de la propia carretera, por lo que las franjas de protección respectivas se representan en los correspondientes planos de ordenación.

La línea edificación, respecto de la N-601, se situará conforme a la documentación que ha sido aportada desde la Dirección General de Carreteras y que se ha trasladado a los planos de ordenación.

Por otra parte, la línea de edificación se localizará a 50 metros respecto de la A-60 y A-62, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, según la Ley 37/2015. Respecto de los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación. Si en algún caso existieran edificaciones, se recogerá el régimen jurídico previsto en el art. 87 del Reglamento General de Carreteras.

En cuanto a posibles modificaciones de la línea límite de edificación, sólo podrán autorizarse mediante resolución de la Ministra de Fomento y previa tramitación del expediente previsto en el art. 85.4 del Reglamento General de Carreteras.

Para cualquier uso o actividad que se pretenda realizar en la banda de afección de las carreteras estatales deberá de solicitarse autorización de la Dirección de Carreteras.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar **publicidad** en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización, tal y cómo se recoge en el art. 37 de la Ley 37/2015, de Carreteras y los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994, de 2 de septiembre. A los efectos de este artículos no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Será necesario la **emisión de informe por el Ministerio de Fomento**, como **trámite previo a la emisión de las licencias municipales para la instalación de vallas publicitarias** que se presenten ante el Ayuntamiento.

ART. 5.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

5.3.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Las tuberías de distribución de agua potable serán en hierro de fundición dúctil y la red de riego en polietileno soldado para diferenciarlas fácilmente.

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará con los siguientes datos como mínimo:

Zona de viviendas: 200 l./hab./día, debiendo justificarse el número de habitantes en función a los volúmenes edificables previstos y del tipo de edificación proyectada.

Zona de comercio y servicios: 300 l. cada 100 m² o cada 5 habitantes y día.

Zona industrial: El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5

veces el consumo diario medio.

El diseño deberá contener depósitos reguladores intermedios en las condiciones previstas en la regulación vigente si lo necesita.

En este caso, deberá asegurarse el consumo como mínimo de un día y la presión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

Para uso industrial, se dotará de un caudal máximo de 0,5 m³día de media, para cada una de las industrias establecidas. A excepción de las industrias hormigoneras y aquellas cuya materia prima principal sea el agua. Estas se deberán proveer de medios alternativos y complementarios a la red general municipal.

El agua sanitaria solo se destina al consumo humano y el riego de pequeños jardines, a excepción de las instalaciones municipales y las piscinas.

En el caso de utilizar una fuente de suministro distinta de la red general se deberá acreditar las garantías sanitarias de las aguas destinadas al consumo humano.

En las nuevas urbanizaciones la red de distribución se realizará a través de un espacio público, preferentemente viario. Se deberá proyectar en anillo y contará con llaves de corte suficientes para sectorizar su trazado.

Igualmente se cumplirá lo establecido por la normativa de protección contra incendios en materia de hidrantes.

5.3.2.- BOCAS DE RIEGO E HIDRANTES.

Será obligatorio para las zonas de nuevo asentamiento con viviendas unifamiliares y colectivas, la construcción de una red de riego separada de la de abastecimiento que se ejecutará en polietileno soldado. A las viviendas unifamiliares y a las colectivas, se les exigirá dos acometidas diferentes, una de riego y otra de abastecimiento normal.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres públicos se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 7 l. m²/día todo ello con riego automatizado.

Se utilizará un hidrante de 100 mm por cada Ha. de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 14 Ha. en las demás áreas y además cumpliendo los criterios de la Normativa contra incendios.

Las tuberías de distribución y piezas de empalme serán de fundición homologada por el Ayuntamiento, cumpliendo las especificaciones técnicas al respecto.

ART. 5.4.- RED DE SANEAMIENTO.

Toda nueva edificación contará con acometida a la red general de saneamiento municipal, cuyas obras de conexión se realizarán por el Ayuntamiento, con cargo a los propietarios, o por estos últimos previa autorización municipal.

En caso de no contar con red general a pié de parcela, se deberá instalar un sistema de depuración de aguas residuales, las cuales se conducirán a pozo absorbente o cauce público tras su depuración.

En las nuevas urbanizaciones la red de saneamiento se realizará a través de un espacio público, preferentemente viario. Se deberá proyectar con una profundidad mínima de 1,20 m. y contará con pozos de registro, como mínimo, cada 50 m. de recorrido y en cada cambio de dirección.

La pendiente mínima en cualquier tramo será del 0,5% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 m/seg. si no se justifica el empleo de conductores especiales.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales será de fibrocemento sobre arena, de hormigón con junta elástica sobre solera de hormigón o de PVC sobre solera cumpliendo en calidad de material, resistencia y sistema de ejecución de juntas las disposiciones del Apdo. 6.8 del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

También se admitirá tubería de evacuación de hormigón en conducción de aguas residuales y pluviales, siempre que justifiquen debidamente su idoneidad técnica en función del Pliego citado. La ejecución de canalización, se efectuará conforme a las indicaciones de la Normativa

Técnica en aplicación.

A esta red se conectarán los sumideros que recojan las aguas pluviales de la calzada. Estos sumideros serán sifónicos en todos los casos.

La superficie máxima de recogida de aguas pluviales y de riego será de 600 m² por cada sumidero.

Los edificios industriales con vertidos especiales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus aguas residuales y de acuerdo con las instrucciones específicas que le fijen los servicios técnicos municipales.

La Red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será el 0,5% y, en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/seg.

En el alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m. Asimismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendiente.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales y, en los que sirvan a varios edificios, y de 1 m³ para las restantes. Todas las tapas serán de fundición dúctil cumpliendo la EN-125 siendo de D-400 (pates de pozos plastificados).

Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan directa o indirectamente a la Red de Alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, casen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos alguno o varios de los siguientes tipos de daño, peligros o inconvenientes de las instalaciones de saneamiento.

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creaciones de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o

molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.
- Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento de calidad de agua depurada previstos.
- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que éstos vierten.

Se prohíben vertidos periódicos o esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes exceda durante cualquier periodo mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces el valor promedio en 24 horas de la concentración caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización y permite controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados, agotados, procedentes, por ejemplo, de operaciones tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, etc.

La sentencia 665/2012 del recurso contencioso-administrativo N°2842/2008 que impugna la aprobación del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de octubre, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas de Zaratán, indica que aunque se encuentra acreditado que existen actuaciones tendentes a la ejecución del colector, obras autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Duero en fecha 18 de junio de 2010, no podrá entenderse que se cumple con el requisito impuesto para la aprobación condicionada hasta que el colector no esté efectivamente ejecutado.

Por este motivo se incluye como parte de esta modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, Anexo sobre el estado de ejecución de las obras de construcción de "Zaratán. Emisario a EDAR de Valladolid"

ART. 5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

El Ayuntamiento pertenece a la Mancomunidad Torozos, y por medio de la misma se realiza el servicio de recogida de basuras mediante autocamiones y contenedores.

Será conveniente que en las nuevas urbanizaciones se prevean espacios públicos donde se puedan instalar contenedores para la recogida selectiva de los desechos sólidos urbanos.

ART. 5.6.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Se ajustará a lo descrito en:

1.- RD 1890/2008 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2.- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

3.- Ley 15/2010 de 10 de diciembre de Prevención de la contaminación lumínica y de fomento del ahorro y eficiencia energética.

En cuanto a los materiales, modelos etc. se atenderá a los contemplados en la Memoria de Materiales municipal.

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw por habitante.

El abastecimiento de energía y alumbrado público de los Proyectos de Urbanización deberá también cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

1.- Existencias fotométricas.

- Niveles de iluminación.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media

requerirá para el alumbrado público será de 10 lux en vías principales y de 6 lux en vías secundarias. Se considerará como coeficiente de conservación 0,64.

- Uniformidad.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser propiedad y uso público se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,66 y extrema de 0,35; y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,5 y extrema de 0,25.

2.- Implantación.

En las zonas urbanas se tenderá a la implantación general al tresbolillo o pareadas.

3.- Tipo de lámpara.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público, se exigirá la instalación de lámparas acorde a la normativa descrita al comienzo de este artículo.

4.- Luminaria.

A criterio de los servicios técnicos municipales tratando que exista una uniformidad para facilitar el mantenimiento y teniendo en cuenta que estas no sean luminosamente contaminantes.

5.- Soporte.

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser de una sola pieza, sin soldadura.
- Estar galvanizados en caliente con calidad mínima de 520 g/m² en zinc.
- Estar calculados con un coeficiente de seguridad de 3,5.
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

6.- Alturas.

Dependiendo en la zona donde se asienten cuidando que no exista una gran diferencia de altura con los edificios de la zona.

Las lámparas de 250 W serán a partir de 6 m de altura mínima, y las de 150

W podrán ir sobre columna de 4 m de altura.

7.- Alumbrado integrado en edificios.

Se admitirán debidamente justificados, y con una clara precisión de la calidad de instalación en zonas consolidadas del casco.

8.- Tomas de tierra.

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soportes y armarios.

9.- Tendido.

Será siempre subterráneo y canalizado, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que podrán apoyarse en las fachadas.

10.- Cable.

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada, podrá ser de cubierta de PVC, previniendo siempre que la baja del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado hasta una altura de 3 m.

Se permitirán las líneas de distribución aéreas existentes en el momento de la aprobación de las presentes Normas.

Las líneas de alta o media tensión que no puedan ser enterradas en las nuevas urbanizaciones deberán conducirse de forma aérea por espacio público o viales, pero nunca sobre zonas residenciales o dotacionales.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de cinco metros del conductor.

11.- Armarios de Distribución de Alumbrado.

Deberán tener cabida para maniobra y medida y disponer de los mecanismos necesarios para la reducción de nivel de alumbrado. Homologado y junto al centro de transformación a ser posible.

12.- Suministro de Energía Eléctrica.

Se deberá presentar escrito de conformidad de la empresa suministradora.

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de la actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo.

Los tendidos eléctricos en suelo urbano y urbanizable de uso residencial deberán discurrir subterráneos canalizados por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras.

Los centros de transformación se situarán preferentemente en zonas de espacios libres peatonales y serán subterráneos o en casetas específicas. Deberá justificarse su situación y la no interferencia con servicios subterráneos.

Si la carga total de un edificio sobrepasa los 50 KVA, la propiedad deberá facilitar a la compañía administradora de energía un local capaz de acoger el Centro de Transformación en las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho Centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

ART. 5.7.- RED DE TELEFONÍA-TELECOMUNICACIONES.

Se deberá presentar escrito de conformidad de la empresa suministradora.

El Proyecto se ejecutará de acuerdo con el Servicio de Proyectos de la compañía de telefonía adjudicataria o por el Servicio que eventualmente pudiera sustituirla.

La red de Distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes de

manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

- Criterios de diseño.

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efecto dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público, siempre que lo permitan sus dimensiones. En aceras menores de 2,5 m de ancho no se colocarán alcorques para la plantación de arbolado.

Se deberá plantar especies preferentemente autóctonas que refuercen el carácter de la zona.

- La red de telecomunicaciones que discurra por vía pública deberá de dejar obligatoriamente dos tubos como mínimo de diámetro 90 mm, en reserva para uso exclusivo del Ayuntamiento de Zaratán.

- La red de Gas Urbano se presentará con escrito previo de conformidad de la empresa suministradora.

- Separación de instalaciones:

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de las conducciones de otras instalaciones por unas distancias mínimas que se fijan en la tabla adjunta y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado.

RED	SEPARACIÓN	
	HORIZONTAL (cm.)	VERTICAL (cm.)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad-AT	30	30
Electricidad-BT	20	20
Teléfono	30	

CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

ART. 6.1.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE VIVIENDA.

6.1.1.- COMPARTIMENTACIÓN.

Toda vivienda o unidad de alojamiento contará, como mínimo con las siguientes piezas: estancia, cocina, dormitorio y baño. Las dimensiones mínimas de las dos primeras piezas está en función de la superficie de la vivienda:

SUPERFICIE VIVIENDA (*)	SUPERFICIE ESTANCIA(*)	SUPERFICIE COCINA(*)
$\leq 50\text{m}^2$	12 m ²	6 m ²
$50 < S \leq 65 \text{ m}^2$	14 m ²	7 m ²
$65 < S \leq 75 \text{ m}^2$	16 m ²	8 m ²
$75 < S \leq 90\text{m}^2$	18 m ²	9 m ²
$< 90\text{m}^2$	20 m ²	10 m ²

(*) Todas las superficies en m² útiles

La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de 3,00 m²

En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima de 10,00 m² y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,80 m. En el resto de los dormitorios se podrá inscribir un círculo de 2,00 m.

El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 4,00 m². Si hubiese más cuartos de baño, estos otros podrán tener menor superficie. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

6.1.2.- ALTURAS.

La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m. en todas sus dependencias excepto en baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m. como mínimo.

En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m. En este caso la zona cuya altura libre esté comprendida entre 1,50 y 2,50 será

como máximo del 50% de la superficie total de la dependencia.

6.1.3.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Todos aquellos garajes con capacidad para más de 5 vehículos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Dispondrán a nivel de calle y en el interior de su parcela de una plataforma de 3,00 m. de ancho por 5,00 m. de fondo con pendiente máxima del 3% para facilitar la salida a la vía pública.

La altura mínima de un garaje será de 2,20 m. en todos los puntos ocupables por un vehículo, se admiten descuelgues puntuales de 2,00 m.

Las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima de 4,00 m.

En caso de existir rampas de acceso éstas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. El radio mínimo de curvatura será de 6 m. medidos al eje de la rampa.

En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 m. x 2,20 m., total y absolutamente libres.

ART. 6.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE OTROS USOS.

6.2.1.-USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio urbano exterior accesible.

La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,70 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.

Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:

- Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, etc.) Hasta 200 m² de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m² o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200

m²al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.

- Resto de locales. Hasta 250 m² habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m² se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.

En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público, se deberá acceder a través de un vestíbulo de independencia.

En cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio, será compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial en planta baja de los edificios residenciales plurifamiliares y terciarios.

En lo concerniente a la implantación de grandes establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados, este planeamiento general no contempla su previsión, por tanto en el caso de que se pretenda su implantación deberán ajustarse al art. 3 y siguientes de la citada Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

6.2.2.- USO DE GARAJE Y ESTACIONAMIENTO.

Los locales destinados a este uso cumplirán lo establecido en el punto 7.3. de este capítulo para plazas de aparcamiento en viviendas.

Además de ello, en caso de garajes de uso público, deberán contar con una dotación de servicios compuesta por un aseo para cada sexo con lavabo e inodoro.

En este caso de uso público deberá cumplir las condiciones que el Código Técnico establece para garajes, debiendo constituir un sector de incendios diferenciado del resto del edificio del que forme parte.

6.2.3.- USO DE INDUSTRIA.

Dada la variedad y especificidad de este uso no se establecen condiciones específicas, remitiéndose a la normativa sectorial en cada caso.

En aquellos edificios en que coexista el uso industrial con otros usos se deberán cumplir las condiciones que aquí se fijan para estos otros usos.

TITULO II. REGULACIÓN DE SUELO URBANO.

CAPITULO 7. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS. NORMAS ZONALES.

ART. 7.1.- DIVISIÓN EN NORMAS ZONALES.

A los efectos de la regulación pormenorizada de los usos y la edificación, el Suelo Urbano se divide en distintas zonas donde son de aplicación las siguientes normas zonales:

1.- Manzana compacta _____	MC
2.- Vivienda unifamiliar en hilera _____	VH
3.- Vivienda unifamiliar aislada _____	VA
4.- Industria _____	I
5.- Dotacional general _____	DG
6.- Parques y jardines _____	--
7.- Viario _____	

ART. 7.2.- ORDENACIÓN DE USOS.

En todo el Suelo Urbano se propone la coexistencia de los distintos usos básicos, como elemento enriquecedor del núcleo urbano tradicional. Esta coexistencia de usos está contemplada en el Capítulo 3 del Título I "Usos Pormenorizados".

ART. 7.3.- NORMA ZONAL 1. MANZANA COMPACTA

Condiciones Generales:

- *Uso pormenorizado:* Manzana Compacta
- *Alineaciones y rasantes;* se mantienen señaladas en los planos de Ordenación.
- *Edificabilidad:* se regula como sólido capaz dentro de cada parcela.
- *Retranqueos:* no se admiten retranqueos respecto de la alineación principal. El frente de parcela deberá edificarse con nuevas construcciones o tapias de cierre.
- *Parcela mínima:* A efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 100,00 m² y 6,00 m. de frente de fachada a vía pública

- *Los cuerpos volados permitidos* serán balcones o miradores tradicionales según se determina en el apartado NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Condiciones Particulares:

- *Altura máxima:* la señalada expresamente en los planos de ordenación en función del ancho de calle, considerado ésta como distancia entre alineaciones.
 - Ancho menor de 7,00 m. B+I = 2 plantas. (altura máxima = 7,25 m)
 - Ancho igual o mayor de 7,00 m. B+II = 3 plantas. (altura máxima = 10,50 m)
 - En edificios en esquina la altura correspondiente a la calle más ancha se podrá mantener en la otra calle hasta una longitud de 15,00 m. (fondo máximo en plantas altas).
- En el caso de plazas o parcelas con frente a espacio libres se seguirá el mismo criterio, considerando la distancia entre la alineación de la parcela objeto de estudio y la de la parcela situada en su perpendicular.
- *Fondo máximo edificable:* en plantas bajas no se regula, en plantas altas 15,00 m.

ART. 7.4.- NORMA ZONAL 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.

- *Uso pormenorizado:* Vivienda Unifamiliar en Línea
- *Alineaciones:* las establecidas por los planos de Ordenación.
- *Edificabilidad:* se regula como el sólido capaz en cada parcela
- *Altura máxima:* 2 plantas.
- *Fondo máximo edificable:* 18,00 m. desde la alineación principal
- *Retranqueos:* máximo 5,00 m. a fachada principal y mínimo de 3,00 m. a fondo de parcela. En parcelas en esquina el proyecto determinará cual es la fachada principal, pudiendo tener retranqueo en una o las dos fachadas.
- *Parcela mínima:* A efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 125,00 m² y 6,00 m. de frente de fachada a vía pública por cada unidad de vivienda.
- Se autorizan cuerpos volados cerrados sobre el retranqueo y el fondo
- En caso de manzanas completas o frentes de calle de suficiente entidad, se podrá redactar un Estudio de Detalle con el fin primordial de modificar el área de movimiento de la edificación de forma unitaria.

ART. 7.5.- NORMA ZONAL 3. VIVIENDA AISLADA.

- *Uso pormenorizado:* Vivienda Unifamiliar Aislada
- *Alineaciones:* las establecidas en los planos de Ordenación.
- *Edificabilidad:* 0,40 m²/m² de parcela calificada
- *Altura máxima:* 2 plantas
- *Retranqueos:* mínimo 3,00 m. a cada lindero, salvo acuerdo con colindantes.
- *Parcela mínima:* a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 600 m² y 12,00 m. a frente de fachada a vía pública por cada vivienda.
- No se autorizan cuerpos volados a menos de 3,00 m. de los linderos.

ART. 7.6.- NORMA ZONAL 4. INDUSTRIA.

- *Uso pormenorizado:* Industria
- Se definen dos grados según la tipología.
 - a) Industria general
 - b) Pequeña industria
- *Alineaciones:* las delimitadas en los planos de Ordenación.
- *Edificabilidad:* 0,9 m²/m² de la superficie total de la parcela.

La delimitación y características de las **Unidades de Actuación Asumidas** son las reflejadas en el plano de Ordenación del Suelo Urbano y en los correspondientes documentos aprobados.

- *Altura máxima:* 3 plantas (9,5 m). Por encima de la altura máxima se podrá superar con elementos específicos de la actividad como silos, tolvas, chimeneas, secaderos, etc.
- *Retranqueos:* retranqueo a fachada mínimo de 4,00 m. y mínimo de 3,00 m. a Suelo Urbano residencial.
- *Parcela mínima:* a los efectos de segregaciones se establecen:
 - Grado a) 1.000 m² y 20 m. de frente a vía pública
 - Grado b) 350 m² y 12 m. de frente a vía pública
- *Ocupación máxima de parcela:* 90%

Nota: Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores de uso predominante industrial deberán someterse al procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación de impacto ambiental de proyectos, al estar incluidos en el Anexo III de la Ley 11/2003, de 8 de

abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, en su redacción dada por la Ley 812014, de 14 de octubre.

ART. 7.7.- NORMA ZONAL 5. DOTACIONAL GENERAL

- *Uso pormenorizado:* Dotacional General

Se establecen las siguientes condiciones específicas:

a.- Serán de aplicación las normas sectoriales específicas correspondientes al uso básico que se proyecta.

b.- En el Suelo Urbano no sujeto a actuaciones integradas se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- *Índice de edificabilidad:* 2,00 m²/m²

- *Número máximo de plantas:* 2

- *Ocupación máxima de solar:* 80%

- *Área de movimiento:* libre

c.- En determinados casos suficientemente justificados se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente. Por ejemplo, en casos como un polideportivo cubierto, la torre de un parque de bomberos, etc.

d.- En aquellas actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación. Como pueda ser cualquier intervención en la iglesia.

ART. 7.8.- NORMA ZONAL 6. PARQUES Y JARDINES.

- *Uso pormenorizado:* Parques y Jardines

Como su propio nombre indica se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión públicos, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, tales como templetas, quioscos, bibliotecas o bares de veraneo, etc.

- *Edificabilidad:* 0,10 m²/m²

ART. 7.9.-VIARIO.

- *Uso pormenorizado:* Viario

Son espacios públicos o privados. Sobre ellos solo se podrán levantar instalaciones de servicios, dotaciones necesarias, templetas, quioscos...

En las nuevas áreas el Ayuntamiento establecerá el carácter rodado o peatonal de los viarios así como su sección y trazado conforme al apartado anterior. ART. 5.2.

- Edificabilidad: 0,10 m²/m²

ART. 7.10.-REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN. GENERALIDADES.

Dentro del Suelo Urbano se han establecido una serie de áreas específicas que deben cumplir una serie de deberes de cesión, ordenación, urbanización y/o equidistribución. También se han recogido dentro de suelo urbano otras áreas que están ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo aprobado y que en este momento se denominan A.P.I.s.

En cuanto a las Unidades de Actuación, ya tienen realizada su gestión y tienen sus correspondientes Proyectos de Actuación, estando ya ejecutadas, y pasando a denominarse Unidades de Actuación Asumidas, como se indica en el artículo 2.2 bis de esta normativa. Sin embargo existen dos sectores de Suelo Urbano no Consolidado SUNC 01 y SUNC 02, que están pendientes de desarrollar, y de los cuales se dispone de las correspondientes fichas en este documento.

Estas Unidades de Actuación y A.P.I.s. están delimitadas en los planos de Ordenación y por lo tanto, dentro del suelo urbano, a la hora de marcar la determinación de ciertos ámbitos de suelo, se remite a documentos de gestión anteriores, señalados en las correspondientes fichas y planos de ordenación.

La mayor parte de las Unidades de Actuación se realizaron con el objetivo fundamental de ordenar determinadas áreas del casco urbano que se habían quedado sin desarrollar por la falta de esa ordenación. Existen otras áreas que su objetivo principal es su transformación de uso, de industrial a residencial, de manera tal que se pueda mantener el actual uso hasta que los propietarios lo consideren oportuno, pero para que en el caso de cesar en la actividad esté planteada la ordenación y previstas sus condiciones de ordenación y edificación.

ART. 7.11.- DETERMINACIONES SOBRE EL PLANEAMIENTO PREVIO.

En cumplimiento del artículo 129 del RUCyL, para los sectores sobre los que ha sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo y que ya han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas establecen las determinaciones de ordenación general y detallada, y a tal efecto se señalan las determinaciones de ordenación general y se asumen las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolas como anexo a este documento normativo.

Estos sectores se corresponden con los APIS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 y 09.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ART. 8.1.- SECTORES URBANIZABLES EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN.

Se asumen en su integridad los Sectores que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas tengan algún instrumento de planeamiento y/o gestión aprobado previamente. Se encuentran asumidos dentro de los denominados Sectores Urbanizables en Tramitación o en Ejecución, según se indica en el artículo 2.3 de esta normativa.

En cumplimiento del artículo 129 del RUCyL, para los sectores sobre los que ha sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, se establecen en estas Normas Urbanísticas las determinaciones de ordenación general, manteniendo en vigor el instrumento como "planeamiento asumido", y señalando las determinaciones de carácter de ordenación general en las correspondientes fichas urbanísticas de estas Normas.

Los sectores de Suelo Urbanizable en tramitación se corresponden con los sectores S-04, S-06, S-12 y S-15.

En este momento sólo existe un sector de suelo urbanizable en ejecución denominado S-09.

ART. 8.2.- SECTORES –AREA PROPUESTOS.

En las presentes normas se delimitan una serie de sectores o área de suelo urbanizable cuyas condiciones específicas de desarrollo se encuentran reguladas en las fichas que se adjuntan, conforme a los criterios del ART. 2.6. Procedimiento y gestión de suelo urbanizable.

ART. 8.3.- SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE.

Se delimitan Sistemas Generales adscritos a Suelo Urbanizable, a efectos de su obtención por la Administración municipal según lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La obtención de dichos terrenos es precisa para la ampliación de los depósitos de agua, al oeste del municipio. Estos terrenos se encuentran incluidos dentro de un sector de suelo urbanizable, el Sector 17. Se pretende con ello favorecer la funcionalidad y eficiencia de este equipamiento, así como facilitar su accesibilidad y uso por la población. La superficie total aproximada de las parcelas es de 18.314,02 m², que se adscriben a dicho Sector 17 de uso global residencial.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

ART. 9.1.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A fin de evitar la aparición de nuevos núcleos de población dentro del término municipal, *(se define dicho núcleo de población como toda agrupación de cuatro o más viviendas, exclusivamente residenciales sin vinculación con instalaciones productivas)* y en cumplimiento de las DOTVAENT, **LA VIVIENDA AISLADA SE CONSIDERA COMO UN USO PROHIBIDO EN SUELO RUSTICO**, con **EXCEPCIÓN** de las autorizaciones excepcionales en suelo rústico que se detallan en el artículo 2.9.1., de esta normativa, y en cumplimiento del **art. 57. e) del R.U.C.yL.**, autorizándose de forma excepcional las "construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en ese mencionado artículo".

ART. 9.2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS. PARCELA MÍNIMA Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

a) Como norma general, son susceptibles de albergar edificaciones todas las parcelas del suelo rústico cuyo tamaño sea igual o superior al señalado como mínimo para cada uso excepcional y categoría del suelo rústico.

b) En lo tocante a segregaciones de parcelas, se estará a lo dispuesto por la legislación agrícola respecto a las Unidades Mínimas de Cultivo y la prohibición de segregaciones de las cuales se deriven nuevas parcelas de tamaño inferior a las mismas.

En Zaratán se establece que la UMC en secano es de 8 Hectáreas y para regadío de 3 Hectáreas, con la finalidad de levantar en ellas edificaciones que den lugar a la formación de núcleos de población (según el apartado anterior) a excepción de lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 19/95 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

c) No obstante, al amparo del régimen de excepcionalidad, por

motivos urbanísticos, contemplado en la propia legislación agrícola, se permite la segregación de parcelas rústicas con tamaño inferior a la UMC en todos aquellos supuestos de construcciones cuya justificación para localizarse en esa clase de suelo no sea la de estar vinculadas a la explotación de los recursos naturales, la de responder a formas tradicionales de ocupación del territorio, la de tratarse de viviendas aisladas, o la de tratarse de parcelas donde ya existan construcciones respecto a las cuales se autoricen actuaciones de mantenimiento y reparación. Con las siguientes condiciones:

- El tamaño mínimo de la parcela segregable será el indicado como tal para cada tipo de uso excepcional y en cada categoría del suelo rústico.
- No podrá existir licencia de segregación si no existe licencia previa o simultánea de edificación.
- No podrán obtenerse, como consecuencia de las segregaciones, parcelas de tamaño inferior al señalado como mínimo para el uso excepcional que encada caso las justifique, salvo si esas parcelas residuales se agregan a otras colindantes.
- Ninguna de las parcelas obtenidas como consecuencia de un proceso de segregación amparado en motivos urbanísticos podrá volver a experimentar fragmentaciones o particiones por la misma causa (anotación registral de indivisibilidad por motivos urbanísticos). Además, las parcelas construidas quedarán vinculadas legalmente a los usos autorizados.

d) Quedan al margen de cualquier regulación urbanística relativa a las parcelas, su tamaño, sus posibilidades de segregación... las obras públicas y las infraestructuras como tales (no las construcciones vinculadas a ellas), quienes se registrarán en esa materia por lo dispuesto en sus correspondientes normativas sectoriales o en la legislación general aplicable al efecto.

ART. 9.3.- CONSTRUCCIONES GENÉRICAS EN SUELO RÚSTICO

9.3.1.- CONDICIONES PAISAJISTICAS Y DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO.

Las intervenciones edificatorias en particular y el resto de los usos excepcionales del suelo rústico en general, deberán guiarse por los criterios de adaptación al entorno y de protección del paisaje recogidos en el art. 17 del R.U.C.yL. A tales efectos:

- Los materiales de las construcciones armonizarán en cuanto a tipos, colores y tonos, etc., con los tradicionales de la zona, con las lógicas excepciones derivadas de determinados usos y adaptaciones funcionales de las construcciones.
- Todos los anteproyectos o proyectos de actuaciones incluirán información detallada de los perfiles naturales del terreno originales, y adoptarán las soluciones adecuadas para reducir al mínimo su posible alteración.
- De igual modo, la información de los proyectos dará cuenta de la vegetación existente allí donde se pretenda intervenir, en particular del arbolado, que deberá respetarse en la medida de lo posible, y reponerse cuando sea inevitable su tala.
- Todos los proyectos de edificación incluirán un capítulo dedicado a las plantaciones, interiores y perimetrales, de sus respectivas parcelas, que deberán ser proporcionales a la extensión de la superficie construida. Salvo en el supuesto de las construcciones vinculadas al servicio de las vías públicas, una parte de esas plantaciones consistirá obligatoriamente en arbolado el frente de las parcelas y los linderos donde el impacto visual sea más acusado.
- La obligación del arbolado perimetral se extiende a todos los linderos en los casos de parcelas destinadas a acoger basureros y estercoleros, escombreras, depósitos de chatarra... y de almacenamiento, al aire libre, de materiales en general.

Como medida de protección paisajística, se establece la prohibición de los carteles publicitarios en parcelas colindantes o próximas a las vías públicas, salvo cuando se trate de señalizaciones de carácter oficial, de paneles informativos patrocinados por instituciones públicas, o de paneles promovidos por particulares asociados a construcciones autorizadas.

9.3.2.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS DE LAS EDIFICACIONES Y DE LAS ACTIVIDADES.

- a) Todas las edificaciones, y en su caso las actividades que no precisen de ellas, están obligadas a cumplir lo previsto por la normativa técnica correspondiente en función tanto de su uso como de sus características constructivas: normativa de habitabilidad, accesibilidad, Código

Técnico, etc.

- b) De modo particular, las actividades habrán de respetar lo previsto en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León 11/2003, donde se regulan los regímenes de "comunicación previa" al Ayuntamiento, "licencia ambiental" y posterior "licencia de apertura", "autorización ambiental" y correspondiente "autorización de inicio de actividad", o necesidad de "Evaluación de Impacto Ambiental", que afectan a las actividades y sus instalaciones.

ART. 9.4.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO.

9.4.1.RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN.

Afecta a los terrenos excluidos del proceso de urbanización que no han sido adscritos a ninguna de las categorías de protección especial o singular.

1.- Usos permitidos: tienen la consideración de permitidos todos los usos ordinarios del suelo rústico, así como los usos excepcionales siguientes:

Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, incluyendo las viviendas de los titulares de las explotaciones siempre que estén asociadas a otras construcciones de carácter productivo y se justifique su necesidad por los medios que el Ayuntamiento estime oportunos.

Las obras públicas y las infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, tales como gasolineras, talleres, áreas de servicio o de descanso, puestos de socorro, básculas, etc., siempre que estén previstas en el propio planeamiento, en instrumentos de ordenación del territorio o en instrumentos de planificación sectorial.

2.- Usos autorizables:

Las obras públicas y las infraestructuras del epígrafe anterior, con sus instalaciones asociadas, cuando no hayan sido previstas por ningún instrumento de planeamiento, de ordenación del territorio o de planificación sectorial.

Las actividades extractivas, junto a las instalaciones necesarias para su funcionamiento.

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, cuando no puedan considerarse usos permitidos por su vinculación a las explotaciones agropecuarias.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados.

Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones existentes, que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados.

Las construcciones uso dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, de ocio, etc., que puedan considerarse de interés público y que justifiquen la necesidad de instalarse en suelo rústico:

- Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
- Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

3.- Usos prohibidos: todos los demás.

9.4.2. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

1.- Afecta a los terrenos de vega no incluidos en otras categorías de protección, donde a la especial aptitud agrícola de los suelos se suma la disponibilidad de abundantes recursos hidráulicos y, generalmente, infraestructuras de riego.

2.- Usos permitidos: los usos ordinarios y excepcionales del Suelo Rústico Común, con sus mismas condiciones.

3.- Usos autorizables:

Las obras públicas y las infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución,

conservación y servicio, cuando no estén previstas en instrumentos de planeamiento, de ordenación del territorio o de planificación sectorial.

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, cuando no puedan considerarse usos permitidos en función de su relación con las explotaciones agropecuarias.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, limitando esas posibles ampliaciones a incrementos de la superficie ocupada de un 30% respecto a la original.

Las dotaciones y equipamientos de carácter público que puedan considerarse de interés público y que justifiquen la necesidad de instalarse en suelo rústico:

- Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
- Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del propio municipio, respecto a los cuales se acredite el "interés público" de la ubicación en el suelo rústico. En el caso particular de usos industriales sólo tienen cabida aquellos cuyo objetivo consista en llevar a cabo una primera transformación de las materias primas, no la obtención de productos acabados y listos para el consumo.

4.- Usos prohibidos: todos los demás.

9.4.3. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1.- Incluye los terrenos ocupados por infraestructuras de carácter territorial, así como aquellos cuya ocupación está planificada pero sin ejecutar, y sus correspondientes zonas de servidumbre, afección o denominaciones equivalentes.

De modo concreto, se protegen los terrenos asociados a los siguientes tipos de infraestructuras:

- Carreteras y autovías.
- Oleoductos y gasoductos.
- Líneas eléctricas de alta tensión.
- Antenas de telecomunicaciones.

2.- Usos permitidos:

Las obras públicas y las infraestructuras, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio que estén previstas en la propia planificación sectorial, urbanística o de ordenación del territorio.

En los terrenos que las distintas normativas sectoriales identifican como zonas de servidumbre, de afección, etc., se consideran igualmente permitidos todos los usos ordinarios del suelo rústico, sin menoscabo de que deban adaptarse a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial correspondiente (restricciones a las plantaciones arbóreas o similares).

3.- Usos autorizables:

Las construcciones e instalaciones necesarias para la conservación y servicio de las infraestructuras cuando no estén previstas en instrumentos de planificación sectorial, urbanística o territorial.

Las obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, siempre y cuando la categoría del suelo rústico colindante con el de Protección de Infraestructuras admita esos mismos tipos de edificaciones (parcelas afectadas por doble calificación).

Las construcciones dotacionales de interés público que justifiquen la necesidad de instalarse en suelo rústico:

- Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
- Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos

4.- Usos prohibidos: el resto.

9.4.4. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

1.- Incluye los terrenos sobre los que existen evidencias de restos arqueológicos (yacimientos arqueológicos y hallazgos arqueológicos aislados) y, sus correspondientes entornos de protección. Se trata de una categoría del suelo rústico que se grafía, en los planos de ordenación, superpuesta a otras categorías diferentes, con la finalidad que más adelante se especifica.

2.- Usos permitidos: los usos ordinarios del suelo rústico que no impliquen movimientos de tierra, desmontes de la capa superficial del suelo, remover el subsuelo, etc., con una profundidad superior a los 40-50 cm., y los trabajos específicos de prospección arqueológica y de investigación, incluidas las instalaciones provisionales necesarias para desarrollarlos.

3.- Usos autorizables:

Los usos ordinarios del epígrafe anterior cuando puedan alterar las condiciones del terreno en una profundidad superior a la allí señalada.

Las obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Las obras públicas y las infraestructuras.

Las construcciones destinadas a proteger o a hacer visitables los yacimientos.

4.- Usos prohibidos: el resto.

5.- Transitoriedad del régimen urbanístico del S.R. con Protección Cultural: puesto que la delimitación de zonas arqueológicas se basa con frecuencia en la existencia de indicios no explorados en profundidad, se contempla la posibilidad de que se propongan y ejecuten, en tales áreas, planes de prospección arqueológica, de iniciativa pública o privada pero dirigidos siempre por técnico competente y bajo supervisión de Patrimonio. Cuando de sus resultados se concluya esa posibilidad, los terrenos afectados podrían pasar a verse regulados por el régimen urbanístico previsto para la categoría del suelo rústico que subyace bajo la de Protección Cultural, de modo íntegro o con las

limitaciones que se deriven de los trabajos de prospección.

9.4.5. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

1.- Se aplica a los espacios y recursos naturales más valiosos del municipio, buena parte de los cuales están afectados también por normativas sectoriales, MONTES PÚBLICOS. DOTVAENT.

2.- En el Suelo Rustico con Protección Natural afectado por legislaciones y planes específicos se aplicará el régimen de usos allí establecidos.

3.- En el resto del Suelo Rústico con Protección Natural, y en el anterior cuando no existiera contradicción con su regulación particular, se aplicará el régimen de usos previsto en esta normativa:

3.1.- Usos permitidos: todos los usos ordinarios del suelo rústico que no resulten contrarios a las regulaciones sectoriales específicas de cada subcategoría.

3.2.- Usos autorizables:

Las obras públicas y las infraestructuras, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. Las instalaciones cuyas funciones sean la conservación y el servicio de las obras públicas y las infraestructuras sólo podrán autorizarse, no obstante, cuando tengan el carácter de provisionales, salvo si están al servicio de los cursos de agua.

Las obras, exclusivamente de rehabilitación y reforma, de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3.3.- Usos prohibidos: todos los demás.

ART. 9.5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

9.5.1- CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO COMUN.

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación.

A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola.
 - Sin limitación de superficie
 - Altura máxima 1 plantas y 6,50 m. a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral o 2.500 m².
- Establos y criaderos de animales.
 - Sin limitación de superficie.
 - Altura máxima 1 planta y 6,50 m. a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 2.500 m²

B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 2 plantas y 7,25 m. a cornisa.
- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

C. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

- Índice de edificabilidad 0,20 m²/m²
- Altura máxima 2 plantas y 7,50 m. a cornisa.
- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m².

D. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

En aplicación de las DOTVAENT la vivienda aislada se considera como un uso prohibido en suelo rústico, con excepción de las autorizaciones

excepcionales de uso que se detallan en el artículo 2.9.1., de esta normativa, en aplicación del artículo 23 de la LUCyL, modificado por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana (LMRU) y art. 57 del R.U.C.yL.

En todos los casos, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a 3,00 m. desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de 4,00 m. desde el eje de las citadas vías, tal y como se señala en el artículo 54 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

E. DOTACIONAL EDUCATIVO_ DOT.ED

- Edificaciones dedicadas a la formación y educación con sus variantes (deportivas, etc...)

- Índice de edificabilidad: Sin limitación.
- Índice de ocupación: Libre, salvo los retranqueos a linderos según la ordenanza morfotipológica (art. 9.6.1) y posible normativa sectorial.
- Altura máxima: Se fija una altura máxima al alero de 8,50 metros.

Nota: En casos excepcionales y debidamente justificados por los condicionantes de una actividad a desarrollar, especial sistema constructivo, adaptación a edificios de valor con el entorno, se permitirán alturas superiores siempre que se justifique el alto valor arquitectónico o funcional de la actuación, analizándose pormenorizadamente el proyecto, el impacto sobre el entorno próximo y sobre el resto del municipio y garantizando la tramitación con expansión pública.

9.5.2 CONSTRUCCIONES EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso permitido para esa clase de suelo a que se vincule cada edificación:

A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación de los recursos protegidos.

- Índice de edificabilidad 0,03 m²/m²
- Altura máxima 1 plantas y 5,00 m. a cornisa.

- Parcela mínima la catastral existente o la superficie mínima de cultivo (8 Ha en secano y 3 Ha en regadío).

B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PUBLICAS.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 1 plantas y 5,00 m. a cornisa.
- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

C. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

- Índice de edificabilidad 0,05 m²/m²
- Altura máxima 2 plantas y 7,25 m. a cornisa.
- Parcela mínima la unidad de cultivo.

ART. 9.6.- ORDENANZAS ESPECIALES.

9.6.1.- ORDENANZA MORFOTIPOLOGICA.

Retranqueos mínimos en todas las edificaciones de 7 m., desde el borde de los viales de acceso, o linderos de parcela.

En el resto de edificaciones, las condiciones de uso, volumen, forma y materiales serán las mismas que para los mismos usos en el Suelo Urbano, siendo edificaciones siempre aisladas y con las tipologías propias de la zona.

9.6.2.- ORDENANZA URBANÍSTICA.

Extensiva a todos los usos y cumpliendo siempre lo establecido en las D.O.T.V.A.E.N.T.

Todas las edificaciones contarán con accesos adecuados.

Todas las edificaciones contarán también, cuando su uso lo requiera, con abastecimiento, saneamiento y electricidad.

No se autorizan vertidos sin depurar, ni pozos ciegos. En todos los proyectos

de edificación se harán constar con claridad el sistema de depuración de vertidos.

En el caso de edificios de uso ganadero, se prohíben los estercoleros a menos de 500 m. de los núcleos habitados, 100 m. de las Ctras. de la Red Estatal, Autonómica, Comarcal – Diputación – o Local y 50 m. del resto, salvo aplicación de normativa sectorial que lo regule.

Las mismas distancias guardarán las escombreras y depósitos de residuos industriales susceptibles de emitir olores desagradables o cualquier tipo de gases.

Todas las edificaciones deberán aislarse visualmente por cortinas de seto o arbolado, al menos en un 50% del perímetro construido.

ART. 9.7.- AFECCIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO.

9.7.1.- DEFINICIÓN.

Se articula a través de normas de carácter sectorial o referido a elementos muy concretos del territorio que se superponen a la anterior Normativa, según áreas y usos del suelo, sin entrar en contradicción con ella.

En los casos de actuaciones sobre espacios cuyo uso se encuentre regulado por alguna legislación específica, la concesión de licencia exige autorización previa por parte de los organismos competentes.

9.7.1A.- CLASES DE PROTECCIÓN.

Todo el Suelo Rústico se encuentra afectado por normativas de carácter sectorial a nivel estatal y comunitario de obligado cumplimiento, como son:

- Arroyos.
- Vías pecuarias.
- Trazado antiguo tren burra.
- Red de corredores verdes de las DOTVAENT.
- Oleoductos "Valladolid – Salamanca".
- Gasoducto "Tramo I. Ramal a Valladolid".
- Red de Energía Eléctrica y otras redes de infraestructuras, telecomunicaciones, etc.
- Cauces públicos.

9.7.1.B- PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE CARRETERAS.

Las bandas de afección y protección de carreteras señaladas en los Planos de Ordenación, son aplicables a cualquier tipo de suelo, en los términos que establece la Ley 37/2015 de Carreteras del Estado.

El criterio para delimitar los terrenos clasificados como de Especial Protección de Infraestructuras, se efectúa conforme a la normativa, teniendo en cuenta que constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía como mínimo de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Todas las distancias que se regulan en la legislación de carreteras estatales, se miden desde la arista exterior de la explanación y están representadas en los planos de ordenación.

En el tramo de la N-601, junto a las Unidades de Actuación 5 y 19, existen puntos donde no se cumple con estas distancias. Esto es debido a que estas construcciones son anteriores a la materialización de la propia carretera, por lo que las franjas de protección respectivas se representan en los correspondientes planos de ordenación.

En los terrenos afectados por la **línea límite de la edificación se prohíbe cualquier tipo de edificación.**

La línea edificación, respecto de la N-601, se situará conforme a la documentación que ha sido aportada desde la Dirección General de Carreteras y que se ha trasladado a los planos de ordenación.

Por otra parte, la línea de edificación se localizará a 50 metros respecto de la A-60 y A-62, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, según la Ley 37/2015. Respecto de los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de

construcción, reconstrucción o ampliación. Si en algún caso existieran edificaciones, se recogerá el régimen jurídico previsto en el art. 87 del Reglamento General de Carreteras.

En cuanto a posibles modificaciones de la línea límite de edificación, sólo podrán autorizarse mediante resolución de la Ministra de Fomento y previa tramitación del expediente previsto en el art. 85.4 del Reglamento General de Carreteras.

Para cualquier uso o actividad que se pretenda realizar en la banda de afección de las carreteras estatales deberá de solicitarse autorización de la Dirección de Carreteras.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar **publicidad** en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización, tal y cómo se recoge en el art. 37 de la Ley 37/2015, de Carreteras y los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994, de 2 de septiembre. A los efectos de este artículos no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Será necesario la **emisión de informe por el Ministerio de Fomento**, como **trámite previo a la emisión de las licencias municipales para la instalación de vallas publicitarias** que se presenten ante el Ayuntamiento.

ART. 9.8.- CONDICIONES GENERALES DE INSTALACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ORIGEN FOTOVOLTAICO.

En los terrenos en los que se pretenda instalar una infraestructura de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se estará a lo regulado en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que La Consejería de Fomento aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico(publicado en el - B.O.C.Y.L.: 30-junio-2006)