



REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

AYUNTAMIENTO DE FRÍAS



AYUNTAMIENTO DE
FRÍAS



EQUIPO REDACTOR

FASE : APROBACIÓN INICIAL

Mayo 2012

TOMO 3 / 9

NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
AYUNTAMIENTO DE FRÍAS (BURGOS)

TOMO 3/8

NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

T.I	ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO	1
T.II	NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	10
Cap. 1	REGULACIÓN GENERAL DE USOS	10
	<i>Sección 1º</i> REGULACIÓN DE USOS	10
	<i>Sección 2º</i> CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS	14
Cap. 2	NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN EL MEDIO AMBIENTE Y EL PAISAJE	27
Cap. 3	NORMAS GENERALES PARA LAS PARCELACIONES	38
Cap. 4	NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.....	41
	<i>Sección 1º</i> CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA... 41	
	<i>Sección 2º</i> CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICACIONES	43
	<i>Sección 3º</i> CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.....	44
	<i>Sección 4º</i> CONDICIONES RELATIVAS A INSTALACIONES Y SERVICIOS	47
Cap. 5	CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....	50
	<i>Sección 1º</i> CONDICIONES RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES	50
	<i>Sección 2º</i> CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES	52
	<i>Sección 3º</i> CONDICIONES SOBRE EMPLEO DE MATERIALES	53
	<i>Sección 4º</i> CONDICIONES RELATIVAS AL CIERRE DE PARCELAS Y SOLARES	54
	<i>Sección 5º</i> CONDICIONES RELATIVAS A LOS AJARDINAMIENTOS	55
T.III	NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y DOTACIONES URBANAS	56
Cap. 1	NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	56
	<i>Sección 1º</i> IT. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	56

	<i>Sección 2º</i> IT-RV. INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA RED VIARIA. CARRETERAS	61
Cap. 2	DETERMINACIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	68
Cap. 3	DU-VI. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE VÍAS PÚBLICAS.....	70
Cap. 4	DU-SU. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE SERVICIOS URBANOS...	74
Cap. 5	DU-EL. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	79
Cap. 6	DU-EQ. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE EQUIPAMIENTOS.....	81
T.IV	NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	84
Cap. 1	SR-PN(c) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL - CAUCES	84
Cap. 2	SR-PN(mup) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL - MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.....	89
Cap. 3	SR-PN(f) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL-FORESTAL	91
Cap. 4	SR-PN(p) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL - PASTIZAL.....	94
Cap. 5	SR-PN (apm) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL ÁREAS DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL	96
Cap. 6	SR-PA NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA	99
Cap. 7	SR-PE NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Entorno cementerios)	102
Cap. 8	SR-C NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO COMÚN...	104
T.V	NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO	108
Cap. 1	ZONA DE ORDENANZA R_C CASCO URBANO.....	108
Cap. 2	ZONA DE ORDENANZA R_P1, RESIDENCIAL PERIFÉRICO 1...	115
Cap. 3	ZONA DE ORDENANZA R_P2, RESIDENCIAL PERIFÉRICO 2...	123
T.VI	NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	131
Cap. 1	ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	131
Cap. 2	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	133
Cap. 3	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES	135

T.VII ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO, DISCONFORME CON PLANEAMIENTO Y FUERA DE ORDENACIÓN	136
Cap. 1 USOS Y EDIFICACIONES DISCORDANTES CON EL PLANEAMIENTO	136
T.VIII CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERÉS CULTURAL Y NATURAL	138
Cap. 1 CONDICIONES GENERALES DE CATALOGACIÓN Y PROTECCIÓN	138
Cap. 2 CATÁLOGO DEL PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJÍSTICO....	143
<i>Sección 1º</i> ESPACIOS Y ELEMENTOS DEL MEDIO NATURAL.....	143
Cap. 3 CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	147
<i>Sección 1º</i> BIENES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO	147
<i>Sección 2º</i> ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO	151
<i>Sección 3º</i> ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.....	152
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	153

ANEJO 1
INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEJO 2
PATRIMONIO CULTURAL: CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ELEMENTOS ETNOLÓGICOS

ANEJO 3
ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-MU

T.I ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

Art. 1º OBJETO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) tienen por objeto establecer la ordenación urbanística general en todo el territorio del término municipal y la ordenación urbanística detallada en el suelo urbano para el que se ha considerado oportuno habilitar su ejecución directa, conforme a lo dispuesto en la *Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) 5/1999* y la *Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo 4/2008* (a partir de ahora *LMUS 4/2008*), a fin de procurar un marco de habitabilidad adecuado y coherente con el resto de actividades que inciden en la ordenación y desarrollo territorial.

Las NUM, para regular los aspectos urbanísticos de su competencia dentro del término municipal se estructuran de lo global a lo particular y de lo medioambiental preexistente a lo construido por el hombre. Tras las condiciones generales de uso, edificación y estéticas, las normas de protección del medio ambiente y de las infraestructuras territoriales y la regulación de las dotaciones urbanísticas, se establece la clasificación urbanística de cada ámbito con características homogéneas con normas específicas de protección del suelo rústico, la calificación zonal con normas específicas de uso y edificación en suelo urbano y urbanizable, y el catálogo de elementos de interés cultural para su protección.

Art. 2º INTEGRACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las NUM quedan complementadas por las DOT-CyL y las DOAS (y mientras transcurre el proceso de aprobación de éstas, por las *Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico de ámbito provincial de Burgos, BOP 9 de mayo de 1996*), como instrumentos de Ordenación del territorio que afectan a dicho ámbito, conforme a su carácter de directrices esenciales o complementarias y régimen de aplicación orientativa o vinculante (plena o básica) según la *Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL)* (conforme a la *Ley 3/2010, de 26 de Marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León*). Es de aplicación para sus competencias el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo* (modificada según *Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo*).

Dentro de los Instrumentos de Ordenación del Territorio, encontramos los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Sobre el ámbito del término municipal recae el Plan de los Recursos Naturales de los Montes Obarenes. La *Ley 10/2006, de 14 de octubre*, estableció la declaración del Parque Natural de Montes Obarenes-San Zadornil (Burgos) y a través del *Decreto 83/2005, de 3 de noviembre*, se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Montes Obarenes (Burgos). Se tendrán en cuenta y de manera vinculante cuantas especificaciones, relacionadas con usos, edificaciones, etc. están mencionadas en él.

Art. 3º CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El territorio del término municipal y sus núcleos queda clasificado, en función de sus propias características o del grado de ocupación urbana y según el nivel de detalle de la ordenación existente o previsto y con los efectos que la normativa urbanística establece para su desarrollo y gestión (arts. 10-16 y 43 de la LUCyL 5/1999, conforme a la LMUS 4/2008), en alguna de las siguientes clases:

SR SUELO RÚSTICO

Se clasificarán como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización según art. 15 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008), por lo que no se establece ordenación sino medidas de protección.

SU SUELO URBANO

Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico según en el art. 11 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008)

SUR SUELO URBANIZABLE

Según el art. 13 de la LUCyL (conforme a la LMUS)

1. Se clasificarán como suelo urbanizable los 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.

b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:

1.º- Cuando el uso predominante sea industrial.

2.º- Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

3.º- Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

2. Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

3. El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 de la LUCyL 5/1999 (conforme a la LMUS 4/2008) o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

Art. 4º CATEGORÍAS URBANÍSTICAS DEL SUELO RÚSTICO

Cada Zona de Suelo Rústico se identifica por la categoría urbanística (de entre las establecidas en la normativa urbanística -art.16.1. de la LUCyL 5/1999 (conforme a la LMUS 4/2008) y si es preciso, por alguna sub-categoría establecida en las NUM, de cara a regular los posibles usos o edificaciones en dicho suelo según sus propias características o uso más adecuado.

Un terreno que, por situación o características, esté afectado por diversas categorías, sus regímenes de protección se aplicarán de forma complementaria, y en caso contradictorio, por el que otorgue mayor protección (art. 16.2 de la LUCyL). En caso de las DOAS establezcan otro régimen de protección más estricto, será el de aplicación, quedando el de las NUM con carácter subsidiario.

Se establecen las siguientes categorías y subcategorías:

SR-C SUELO RÚSTICO COMÚN

Según el art. 16.a) de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008) es el suelo constituido por los terrenos que no se incluyen en ninguna de las categorías de protección.

SR-PN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según el art. 16.g) de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008) es el suelo constituido por:

1.º- *Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.*

2.º- *Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.*

3.º- *Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.*

4.º- *Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.*

En el término municipal se establecen las siguientes subcategorías:

SR-PN-(p)	Protección natural (pastizal)
SR-PN-(f)	Protección natural (forestal)
SR-PN-(mup)	Protección natural (montes utilidad pública)

<i>SR-PN-(apm)</i>	<i>Protección natural (áreas de protección medioambiental)</i>
<i>SR-PN-(c)</i>	<i>Protección natural (cauces)</i>
SR-PC	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

Según el art. 16.f) de la *LUCyL* es el suelo constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como BIC/BIN o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Dichos elementos y sus entornos se regulan específicamente en el Catálogo de elementos de interés cultural.

También incluiremos los yacimientos arqueológicos y sus entornos de protección. Dichos yacimientos se regulan específicamente en el Catálogo arqueológico.

SR-PC-(ya) Protección cultural (yacimientos arqueológicos)

Los yacimientos catalogados y sus entornos de protección están contenidos en este tipo de suelos, en aras, de proteger los valores culturales y patrimoniales de los mismos.

SR-PI SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Según el art. 16.e) de la *LUCyL* es el suelo constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones de la Ordenación territorial, sectorial y urbanística.

Se entiende por Infraestructuras Territoriales aquellos elementos de la organización funcional del territorio de ámbito supramunicipal, pertenecientes a los sistemas estatales, regionales y subregionales de infraestructuras, del ámbito de competencia de los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio (arts. 10.1.d. y 17.1.d de la *LOTCyL*) y que inciden en la ordenación territorial y urbanística del municipio.

IT Infraestructuras Territoriales

Infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones

IT-VI Red viaria. Carreteras

IT-VF Vías férreas

IT-TC Telecomunicaciones

Infraestructuras de producción y transporte de energía

IT-EE Energía eléctrica

IT-GS Gasoductos

Infraestructuras de hidráulicas y de calidad ambiental

IT-HD Infraestructuras hidráulicas (embalses y canalizaciones)

IT-CA Infraestructuras de calidad ambiental (tratamiento de residuos)

Por quedar fuera del ámbito de la competencia municipal, sus condicionantes sobre el uso del suelo y la edificación se tratan subsidiariamente desde las NUM, bien dentro de las especificaciones para Infraestructuras Territoriales y Dotaciones Urbanísticas afines o bien en determinadas Zonificaciones, con el fin de dar coherencia al documento y facilitar el conocimiento de sus exigencias, conforme a la normativa sectorial o de ordenación del territorio.

En el caso de este municipio tenemos dos tipos de infraestructuras territoriales: carreteras, y líneas eléctricas.

SR-PI *Protección infraestructuras (carreteras)*

Se incluyen en este tipo de suelos aquellos que se deben proteger, dependiendo del tipo de importancia de la carretera (estatal, autonómica, provincial). Se protegerá un ancho a lo largo del transcurso de la carretera que se corresponde con la zona de afección. Como es lógico la protección de este tipo de suelo desaparece cuando atraviesa otra clase de suelo (urbano o urbanizable) llevando el límite de los sectores hasta la zona de Dominio Público.

SR-PI (I) *Protección infraestructuras lineal (líneas eléctricas)*

Se da esta protección a los terrenos colindantes de protección de las redes eléctricas.

SR-PA **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA**

Según el art. 16.d) de la LUCyL es el suelo constituido por los terrenos que se consideran con interés agrícola o ganadero.

Art. 5º **CATEGORÍAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE****SU** **SUELO URBANO**

Según el art. 12 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008) se pueden establecer distintas categorías urbanísticas y, en su caso fijar o diferir la ordenación detallada que deberá completarse en este caso mediante el instrumento de desarrollo urbanístico exigido. Dadas las características del núcleo de término municipal, se establecen las siguientes categorías urbanísticas del suelo urbano:

SU-C *Suelo Urbano Consolidado*

Suelo urbano constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas. El suelo urbano consolidado no requiere planeamiento de desarrollo. Pueden redactarse, si así se requiere, Estudios de Detalle para reajustar determinaciones de la ordenación detallada o complementarla ordenando los volúmenes edificables. En caso de que se pretenda variar la ordenación general se deberá proceder a la modificación puntual del Planeamiento, con las condiciones establecidas reglamentariamente por aumento de densidad o edificabilidad para reserva de dotaciones urbanísticas.

SU-NC *Suelo Urbano No Consolidado*

Suelo urbano en el que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación substancialmente diferente. En este caso, la ordenación detallada remite al planeamiento de desarrollo.

Se delimitan sectores según al art. 35 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) con el fin de establecer o completar la ordenación detallada a través de Estudio de Detalle según el art. 45 de la *LUCyL* y cumplir las exigencias de equidistribución conforme al art. 39 de la *LUCyL* y demás condiciones que permitan culminar el proceso urbanístico. Los sectores podrán ser discontinuos en suelo urbano no consolidado. En cualquier caso, en cumplimiento del art. 44 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) se incluirán las dotaciones urbanísticas señaladas en los planos de ordenación y aquellas otras que sean necesarias para cumplir los estándares establecidos también por el art. 44 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) y recogidos en las condiciones de las NUM.

SUR ***Suelo Urbanizable***

El Suelo Urbanizable, debe incluir los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que sean colindantes con el suelo urbano. Este requisito puede excusarse de forma justificada cuando el uso predominante sea industrial, o cuando los terrenos se encuentren separados del suelo urbano por otros sectores de Suelo Urbanizable o por terrenos protegidos conforme a la legislación sectorial.

Los sectores que se delimiten tanto en estas normas como en futuras modificaciones puntuales de las mismas se llevarán a cabo según los dictado en el art. 35 de la *LUCyL* con el fin de establecer o completar la ordenación detallada a través de Plan Parcial según el art. 46 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) y cumplir las exigencias de equidistribución conforme al art. 39 de la *LUCyL* y demás condiciones que permitan culminar el proceso urbanístico. En cualquier caso, en cumplimiento del art. 44 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) se incluirán las dotaciones urbanísticas señaladas en los planos de ordenación y aquellas otras que sean necesarias para cumplir los estándares establecidos también por el art. 44de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) y recogidos en las condiciones de las NUM.

Art. 6º ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El territorio, en función de sus aptitudes y para establecer el modelo de ordenación urbanística armónico, coherente y adecuado a los valores naturales, históricos y arquitectónicos, en coordinación con las infraestructuras territoriales de ámbito supramunicipal, queda calificado por los sistemas de dotaciones urbanísticas y por las Zonas de Uso Global, estableciéndose determinaciones generales o específicas de protección, uso, urbanización, edificación y estéticas, de cara a procurar la conservación y el desarrollo ordenado del territorio y sus núcleos antes sus necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios.

Art. 7º DOTACIONES URBANÍSTICAS

Conforme al art. 38.1 de la *LUCyL* y según su función, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones urbanísticas, para las que se establecen determinaciones en las NUM:

<i>DU-VP</i>	<i>Dotación urbanística de Vías Públicas</i>
<i>DU-SU</i>	<i>Dotación urbanística de Servicios Urbanos</i>
<i>DU-EL</i>	<i>Dotación urbanística de Espacios Libres Públicos</i>
<i>DU-EQ</i>	<i>Dotación urbanística de Equipamientos</i>

Art. 8º CALIFICACIÓN ZONAL Y USOS GLOBALES

Cada Zona de suelo urbano se identifica, en correspondencia con las categorías urbanísticas, por la calificación zonal asignada por el Planeamiento Urbanístico, que establece los usos e intensidades permitidos y por los tipos edificatorios predominantes o preferentes para la ordenación de los suelos consolidados o los sectores, bien como determinaciones de ordenación general o de ordenación detallada, según al art. 41 y 42 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

En las presentes NUM se establecen las siguientes calificaciones zonales:

Fuera de la delimitación del P.E.C.H.:

R_C *Residencial-Casco Urbano*
R_P1 *Residencial-Periférico 1*
R_P2 *Residencial-Periférico 2*

Dentro de la delimitación del P.E.C.H.:

R_CH1 *Residencial-Casco Histórico 1*
R_CH2 *Residencial-Casco Histórico 2*
R_CH3 *Residencial-Casco Histórico 3*

Art. 9º GESTIÓN URBANÍSTICA

Conforme al art. 65.1 de la *LUCyL*, la gestión urbanística es el conjunto de procedimientos legales para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida.

MODALIDADES DE GESTIÓN

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS (AA)

En suelo urbano consolidado, si la parcela no reúne las condiciones exigidas como solar para ser directamente destinada a usos urbanísticos, deberá transformarse mediante una Actuación urbanística aislada conforme a los arts. 69, 70 y 71 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), para completar la urbanización y ceder los terrenos exteriores a la alineación.

Estas tienen por objeto:

a) completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, o bien edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos a tal efecto pueden desarrollarse mediante gestión pública o privada

- Actuación Aislada de urbanización
- Actuación Aislada de normalización

- Actuación Aislada de urbanización y normalización

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse mediante gestión pública:

- Actuación Aislada de expropiación
- Actuación Aislada de ocupación directa
- Actuación mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local

Actuaciones Aisladas de urbanización de fincas

Según el art. 70 de la *LUCYL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) las actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre el ámbito necesario para que sus parcelas adquieran la condición de solar, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente en la que se impondrán las condiciones necesarias de entre las siguientes:

- a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes
- b) Ceder gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización

Actuaciones Aisladas de Normalización de fincas

En suelo urbano consolidado, según el art. 71 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), podrá gestionarse la transformación de suelo mediante la normalización de linderos de las fincas afectadas, para adaptar su configuración física a las determinaciones del planeamiento urbanístico, de modo que puedan convertirse en solares edificables.

Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización de fincas

Según el art. 222 del *RUCyL* (conforme al *Decreto 45/2009*), las actuaciones de aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o adquieran la condición de solar

Actuaciones Aisladas de Expropiación

Según el art. 223 del *RUCyL* (conforme al *Decreto 45/2009*) las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas
- b) Ampliar los patrimonios públicos de suelo
- c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el reglamento.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS INTEGRADAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Los Sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada se gestionarán mediante Actuaciones Urbanísticas integradas sobre los ámbitos delimitados como Unidades de Actuación (UA), señalados en los planos de gestión o aquellas otras que quieran delimitarse para facilitar la gestión, pudiendo modificarse su delimitación conforme al art. 58.3.b) de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Para la gestión urbanística de Sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sin ordenación detallada o donde sea preciso modificarla, se delimitarán Unidades de Actuación coincidentes o interiores al Sector con las condiciones establecidas en el art. 73 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Art. 10º RÉGIMEN DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios del suelo o la edificación ejercerán las facultades del derecho de propiedad dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y el planeamiento urbanísticos, conforme al art. 7 de la *LUCyL* y a los arts. 17, 19 y 23 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Entre los deberes urbanísticos establecidos en los arts. 8, 9 de la *LUCyL* y los arts., 17-29 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), se especifican los siguientes para suelo urbano y urbanizable:

DEBERES DE CESIÓN

En suelo urbano consolidado (art. 20.a) de la *LUCyL* conforme a la *LMUS 4/2008*)

-Los terrenos exteriores a la alineación establecida.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable (art. 20.a) de la *LUCyL* conforme a la *LMUS 4/2008*)

-En suelo urbano no consolidado y urbanizable los terrenos par dotaciones urbanísticas públicas. Se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

DEBERES DE URBANIZACIÓN

Para cada nueva edificación o rehabilitación y para cada actuación urbanística aislada (AA) en Suelo urbano consolidado o para cada Unidad de actuación integrada (UA) en suelo urbano no consolidado o urbanizable, los afectados deberán completar todas las dotaciones urbanísticas señaladas en las NUM y las exigidas por los arts. 20, 68, 95 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), así como su conexión con las redes generales.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

(arts. 19, 21 y 42 *LUCyL* conforme a la *LMUS 4/2008*)

Para desarrollar el suelo con ordenación detallada: 8 años, establecido en el art. 21 de la *LUCyL*.

-Para aprobar el planeamiento detallado: No se establece plazo.

T.II NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Cap. 1 REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Sección 1º REGULACIÓN DE USOS

Art. 11º Definición

Uso urbanístico

Regula los usos de posible implantación real y sus niveles de intensidad (usos globales y pormenorizados). De cara a la compatibilidad de los mismos entre sí y en relación con el entorno.

Uso de interés público

Son aquellos usos considerados como tales, conforme al art. 23.2.g) de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecia la necesidad de ubicarse en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos. Por su carácter indeterminado deberán ser declarados o reconocidos como tales por el Ayuntamiento, debiendo ser valorada por el órgano competente para la autorización de uso.

Uso predominante

Conforme al art. 39 de la *LUCyL*, señala el uso global predominante en cada Sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable por el Planeamiento para la aplicación de la técnica del Aprovechamiento Medio, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios.

El uso predominante del Sector y los coeficientes de homogeneización entre los restantes usos permitidos se señalan en la regulación de aprovechamientos de cada Sector, en caso de que se permitan usos globales diversos dentro del mismo.

Uso disconforme con el Planeamiento y Fuera de ordenación

Con el fin de mejorar la calidad urbana, aquellos usos existentes contrarios a las determinaciones del planeamiento urbanístico, se considerarán como Usos disconformes con el Planeamiento o Fuera de ordenación, según lo establecido en el art. 64 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Además de las limitaciones genéricas establecidas por la normativa sectorial, se regulan específicamente en el título correspondiente sobre Elementos de impacto negativo de las NUM, en virtud del art. 42 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Usos provisionales

Por usos provisionales se entienden aquellos que podrían implantarse temporalmente en ámbitos de suelo urbanizable, siempre que no estén prohibidos por el Planeamiento urbanístico y sectorial, y tramitándose como usos excepcionales autorizables. Las inversiones realizadas no darán derecho a indemnización conforme al art. 19 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Art. 12º Ámbito de la regulación de Usos

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo y subsuelo como a los de la edificación e instalaciones, sean privados o públicos, siempre que

impliquen una transformación material de los terrenos o del espacio. Abarca todo el territorio municipal.

Art. 13º Adecuación de Usos

Se establecen varias aptitudes de uso, que servirán para regular las condiciones específicas de uso en cada categoría de suelo rústico o urbano y en Dotaciones Urbanísticas:

Derechos Ordinarios

En suelo rústico se aplica a los posibles usos conforme a la naturaleza rústica y utilización racional de los recursos naturales según el art. 23.1. de la *LUCyL*.

Derechos Excepcionales

En suelo rústico podrán autorizarse los siguientes derechos excepcionales, conforme al artículo 25 de la *Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León* (conforme a la *LMUS 4/2008*) y a las condiciones que reglamentariamente se señalen, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Usos permitidos

Los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; de cada categoría de suelo rústico; estos suelos no precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan

Usos autorizables

Son usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan

Según el artículo 23.2 de la *Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León* (conforme a la *LMUS 4/2008*) los usos excepcionales son los siguientes;

- 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, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Los usos excepcionales podrán ser autorizados según el procedimiento señalado en el art. 25.2 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*). Las particularidades y especificaciones de estos usos se contemplan en el *RUCyL* (Conforme al *Decreto 45/2009*)

Al conceder la autorización se deberá tener en cuenta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, los instrumentos de ordenación del territorio y la normativa sectorial.

La CTU podrá añadir las condiciones que considere oportunas para garantizar la adecuada implantación de la actividad y sus construcciones en suelo rústico o denegar el uso si no se garantiza o se justifica el cumplimiento de los objetivos y condiciones exigidas.

La posibilidad de no autorizar un uso excepcional, por incumplir los requisitos exigidos o considerarse inadecuado para el ámbito en que se pretende instalar, no comporta derechos indemnizatorios.

Usos prohibidos

Son aquellos que se consideran inadmisibles por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar, del entorno, del edificio o sus ocupantes y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, o por resultar incompatibles con la protección de cada categoría de suelo urbano o rústico o implicar un riesgo relevante de deterioro ambiental.

Art. 14º Usos con requerimiento de Autorización administrativa previa según normativa sectorial

Con independencia de que determinados usos estén considerados urbanísticamente como permitidos o autorizables, en función de sus características o emplazamiento, pueden requerir informe previo conforme al art. 99 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) y a la normativa sectorial de aplicación.

Art. 15º Clasificación de Usos Globales

Las posibles actividades con incidencia en el territorio se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno de ellos en los usos pormenorizados señalados a continuación, a efectos de la utilización racional de los recursos naturales en las diversas categorías de suelo rústico o de compatibilidad o intensidad de uso en las diversas Zonas de suelo urbano.

En determinados casos, se señalan las construcciones o instalaciones que se consideran vinculadas al uso, a efectos de su autorización siempre que se cumplan las condiciones de edificación de la Zona.

A continuación se detallan con carácter descriptivo, y será en cada categoría de suelo donde se especifique si son derechos ordinarios o excepcionales, y dentro de estos últimos si son permitidos, autorizables o prohibidos.

N Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

- N1. Conservación del medio natural
- N2. Regeneración del ecosistema
- N3. Rehabilitación del paisaje en zonas alteradas

A Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

- A1. Construcciones agrícolas y forestales
- A2. Agricultura tradicional
- A3. Agricultura intensiva
- A4. Aprovechamiento forestal
- A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas
- A6. Actividades ganaderas de régimen familiar
- A7. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas
- A8. Explotaciones apícolas

D Usos de infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas

- D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas
- D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos
- D3. Aparcamientos de uso público
- D4. Espacios libres públicos
- D5. Equipamientos
- D6. Excursionismo y áreas de recreo
- D7. Instalaciones deportivas al aire libre

R Usos residenciales

- R1. Vivienda unifamiliar
- R2. Vivienda multifamiliar
- R3. Alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo
- R4. Acampada temporal
- R5. Campamentos de turismo

T Usos de actividades terciarias

- T1. Actividades comerciales y de servicios sometidos a comunicación
- T2. Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental
- T3. Resto de actividades comerciales y de servicios
- T4. Actividades hosteleras exentas de informe ambiental
- T5. Resto de actividades hosteleras
- T6. Actividades de almacenamiento para venta de productos sometidas a comunicación ambiental
- T7. Actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental
- T8. Resto actividades de almacenamiento para venta de productos
- T9. Actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación
- T10. Resto de actividades de almacenamiento de productos
- T11. Espectáculos y actividades recreativas
- T12. Edificios de oficinas, actividades administrativas

I Usos industriales

- I1. Actividades industriales compatibles con usos residenciales (aquellas sometidas a comunicación o exentas de informe ambiental)
- I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental

13. *Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental*

E Usos relacionados con actividades extractivas

E1. *Actividades extractivas tradicionales*

E2. *Industrias de extracción de áridos y explotaciones mineras*

(Nota: Todos aquellos usos pormenorizados ligados a la relación de usos incluidos en los Anexos de la *Ley 11/2003 de Prevención Ambiental* se adecuarán a los cambios y modificaciones que pudieran producirse en dicha Ley)

Sección 2º CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS

Art. 16º Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

N1. Conservación del medio natural

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, actividades de aprovechamiento y de mantenimiento. Se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas y que su preservación debe protegerse a ultranza. Se permiten actividades de conservación del medio natural y de investigación o de difusión de cultura medioambiental.

Construcciones vinculadas al uso:

Pueden establecerse instalaciones de titularidad pública ligadas a la gestión de los recursos del medio ambiente (forestal, ganadero, cinegético, recreativo y cultural).

N2. Regeneración del ecosistema

Actividades tendentes a reconducir el medio natural degradado a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales, mediante técnicas de protección, paisajismo, tratamientos selvícolas, ordenación de montes y reforestación, vigilancia contra incendios, reintroducción controlada de la ganadería, etc., según su ámbito más propio.

N3. Rehabilitación del paisaje en zonas alteradas

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras y graveras, minas abandonadas y cielos abiertos...), sin posibilidad de recuperar su estado natural, pudiendo acondicionarse para otros usos propios del suelo rústico (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo salvo en zonas de riesgo,...)

Art. 17º Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

A1. Construcciones agrícolas, forestales

Se incluyen en este uso las construcciones utilizadas para tal fin, tratándose de edificaciones que cumplen fundamentalmente la función de almacenamiento de productos y maquinaria agrícola, forestal, etc.

A2. Agricultura tradicional

Laboreo de terrenos sin instalaciones fijas, invernaderos, edificaciones o transformaciones notables del suelo agrícola existente, manteniendo el carácter tradicional de las huertas, cultivos, ...

Construcciones vinculadas al uso:

- Cierres vegetales naturales o cierres ligeros tradicionales del entorno.
- Casetas para aperos de labranza, sin ventanas.

A3. Agricultura intensiva

Actividad agrícola con posible parcelación, nivelado de terrenos, cierres, accesos, canales, edificios,... todo lo cual supone transformación del medio. Se desaconsejan la quema de rastrojos, aradas profundas, abonados excesivos,..., y aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de la tierra, la contaminación de las aguas, aumentar la erosión, etc.

Construcciones vinculadas al uso:

- Instalaciones fijas, viveros, invernaderos y edificios de almacenamiento o transformación de productos, maquinaria, ..., estas edificaciones se encuentran vinculadas a una explotación.

La instalación de invernaderos es posible en suelo rústico, donde se permite este uso pormenorizado pero, además requiere licencia, previo EAA (Estudio de Adecuación Ambiental), no superando el 50% de ocupación de la parcela, 3 m. de retranqueo mínimo y 4 m. de altura máxima. Se prohíbe el abandono o la quema incontrolada de plásticos de invernadero, debiendo trasladarse a vertederos controlados o instalaciones de tratamiento.

A4. Aprovechamiento forestal

Aprovechamiento controlado de los recursos forestales de acuerdo con su normativa sectorial y ordenación de espacios para producción maderera, fundamentalmente. Se ajustarán al Plan Forestal y programas de desarrollo.

Construcciones vinculadas al uso:

- Puntos de vigilancia y extinción de incendios
- Cierres ligeros tradicionales del entorno, construcciones necesarias para la conservación del bosque o el aprovechamiento maderero.

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

Pastoreo de ganados en grandes superficies, ajustado al plan de carga ganadera y actividades relacionadas con la caza.

Construcciones vinculadas al uso:

- Las imprescindibles de escasa entidad, tales como balsas y abrevaderos, apriscos, tenadas, invernales para refugio esporádico, puestos de caza,... y cumpliendo las condiciones específicas de cada zona.

A6. Actividades agropecuarias de régimen familiar

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse en suelo urbano de los núcleos tradicionalmente dedicados a esta actividad siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la normativa de Actividades Clasificadas y en la normativa sectorial de aplicación.

Deberá estudiarse cada caso, evitando nuevas instalaciones donde antes no existieran y puedan provocar molestias al vecindario, encauzando la iniciativa hacia espacios más aptos en Suelo rústico.

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial para establecer el límite máximo de cabezas de ganado (UGM) a partir del cual una explotación se considera intensiva e incompatible con usos urbanos. (Ver tabla de conversión de ganado en UGM).

En este uso se incluyen aquellas actividades ganaderas sometidas a comunicación según la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León* y su modificación mediante *Decreto 70/2008 de 2 de octubre* por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*.

ACTIVIDADES GANEDERAS SOMETIDAS A COMUNICACIÓN:

-Corrales domésticos, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM que se obtendrán de la suma de todos los animales

-Instalaciones para cría o guarda de perros, susceptible de albergar como máximo 8 perros mayores de tres meses.

Construcciones vinculadas al uso:

-Las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de la zona.

Cada instalación dispondrá de soleras impermeabilizadas y un sistema de tratamiento de residuos previo al vertido a la red municipal de saneamiento.

Dentro de la parcela destinada a esta actividad son incompatibles el resto de los usos salvo R1 (Vivienda unifamiliar destinada al que mantiene dicha actividad) ó I1 (Usos industriales compatibles con uso residencial).

Tabla de conversión del ganado en UGM (Según Decreto 70/2008, de 2 de octubre por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León)	UGM
Ganado Porcino	
<i>Lechones de 6 a 20 Kg</i>	0,02
<i>Cerdos de 20 a 50 Kg</i>	0,10
<i>Cerdos de 50 a 100 Kg</i>	0,14
<i>Cerdos de 20 a 100 Kg</i>	0,12
<i>Madres con lechones de 0 a 6 Kg</i>	0,25
<i>Madres con lechones hasta 20 Kg</i>	0,30
<i>Cerdas de reposición</i>	0,14
<i>Cerdas en ciclo cerrado</i>	0,96
<i>Veracos</i>	0,30
Ganado Aviar	
<i>Pollos de carne</i>	0,007
<i>Gallinas</i>	0,014
<i>Pollitas de recría</i>	0,001
<i>Gallos de reproducción</i>	0,005
<i>Patos</i>	0,005
<i>Ocas</i>	0,005
<i>Pavos de engorde</i>	0,010
<i>Pavas de cría</i>	0,010
<i>Pintada</i>	0,003
<i>Codornices</i>	0,001
<i>Perdices</i>	0,002
Ganado Vacuno	
<i>Vacas de leche</i>	2,48
<i>Vacas nodrizas</i>	1,73
<i>Ternereras de reposición</i>	1,24
<i>Cría de bovino (animales de 1 a 4 meses)</i>	0,26
<i>Engorde de terneros (peso medio 200)kg</i>	0,74

Ganado Ovino	
<i>Ovejas de reproducción</i>	0,31
<i>Ovino de engorde</i>	0,10
<i>Corderas de Reposición</i>	0,15
<i>Cabrío de reproducción</i>	0,24
<i>Cabrío de reposición</i>	0,12
<i>Cabrío sacrificio</i>	0,08
Ganado Equino	
<i>Caballos de más de 6 meses</i>	1
<i>Caballos hasta 6 meses</i>	0,4

A7. Ganadería intensiva

Actividades ganaderas y granjas con instalaciones fijas, edificios para cobijo de animales, almacenaje o maquinaria, delimitación y vallado de parcelas, etc., todo lo cual supone transformación del suelo y concentración de ganado.

Se evitarán los suelos de especial valor agrícola, las zonas de fácil contaminación de aguas por su proximidad a cauces de ríos o arroyos, las zonas próximas a actividades de interés social, recreativo, equipamiento de uso público o vivienda preexistente en suelo rústico, las zonas próximas a bienes y elementos de interés cultural, las zonas con vistas panorámicas o de alta incidencia visual, etc., debiendo respetarse los entornos de protección señalados para cada caso.

En este uso se incluyen aquellas actividades ganaderas no sometidas a comunicación reguladas según la *Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León* y su modificación mediante *Decreto 70/2008 de 2 de octubre* por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*.

1-Actividades ganaderas exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental

Son aquellas que no superen las plazas ganaderas que figuran en la siguiente tabla:

Especie	Tipo	Número de Plazas Ganaderas
Équidos	Más de 6 meses	15
	Menos de 6 meses	25
Vacuno	Toros, vacas de mas de 2 años	15
	Vacunos de más de 6 meses y menos de 2 años	25
	Vacunos de menos de 6 meses	90
Ovino/Caprino/Porcino	Cualquier edad	75
	Cerdas de cría de más de 50 Kg	60
	Lechones de menos de 20 Kg	300
	Cerda en c.c	15
	Cebo	35
Aves de corral	Pollos	700
	Ponedoras	850

2-Actividades ganaderas sometidas a evaluación de impacto ambiental

Se someterán a este trámite aquellas explotaciones que superen las siguientes capacidades:

- 25.000 plazas para gallinas y otras aves
- 35.000 plazas para pollos

- 1.500 plazas para cerdos de engorde
- 500 plazas para cerdas de cría
- 1.500 plazas para ganado ovino y caprino
- 200 plazas para vacuno de leche
- 400 plazas para vacuno de cebo
- 12.500 plazas para conejos

3-Actividades ganaderas sometidas a la obtención de licencia ambiental

Aquellas que no estén sometidas a comunicación, exentas de informe o calificación ambiental o sometidas a evaluación ambiental, es decir, todas aquellas que no están contempladas en anteriores párrafos.

En todo caso, se estudiará la aptitud del emplazamiento de la actividad ganadera para cada caso concreto y según su carácter, extensión y número de cabezas de ganado. Se realizará un EAA (Estudio de Adecuación Ambiental) en los 3 casos redactados para este tipo de uso, descritos en las Condiciones Generales para la protección del medio ambiente y del paisaje.

Construcciones vinculadas al uso:

- Las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de zona.

Pueden incluirse las actividades industriales relacionadas con la manipulación de productos derivados y las de almacenamiento de maquinaria agrícola o similares, compatibles con el uso principal.

Deberán cumplir las exigencias de la normativa sectorial para este tipo de actividad. Dispondrán de soleras impermeabilizadas, tratamiento de residuos sólidos y líquidos para transformación en abonos, depuración individual o para varias explotaciones, un hidrante cada 200 m. con caudal de 500 l/min. o cada 2.000 m² construidos, manchas verdes entre explotaciones verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y arbolado en el perímetro de la parcela.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo licencia para este uso en suelo rústico, solicitando al promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto no autorizable en dicho tipo de suelo, teniendo en cuenta la obligación de vincular los terrenos al uso autorizado, haciendo constar en el Registro su condición de indivisible conforme al art. 25.3.c) de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008).

A8. Explotaciones apícolas

Se autorizarán e identificarán según la normativa vigente:

- R.D. 2009/2002. Normas de ordenación de las explotaciones apícolas
- Ley 6/1994. Sanidad Animal de Castilla y León
- Orden de 17 de marzo de 1997. Registro y ordenación del sector apícola en Castilla y León.

Distancias mínimas de colmenares a edificaciones

- Delimitación del Suelo Urbano: 400 m.
- Establecimientos colectivos públicos: 600 m.
- Viviendas rurales e instalaciones rústicas: 200 m.

Distancias mínimas de colmenares a viales

- Carreteras nacionales: 300 m.
- Carreteras comarcales: 100 m.
- Caminos vecinales: 25 m.
- Pistas forestales: 15 m.
- Caminos de servidumbre paso permanente: 10 m.

También se tendrá en cuenta lo dictado en la *Ley 11/2003 del 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León* y su modificación mediante *Decreto 70/2008 de 2 de octubre* por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*:

1-Actividades apícolas exentas de de calificación e informe de las Comisiones de prevención ambiental:

Instalaciones apícolas que cuenten con un mínimo de 11 y un máximo de 24 colmenas.

1-Actividades apícolas sometidas a la obtención de Licencia Ambiental:

Explotaciones que superen las 24 colmenas.

Construcciones vinculadas al uso:

- Las colmenas existentes a menor distancia, contarán con una cerca de 2 m. de altura en el frente orientado a dichas vías, con los materiales autorizados en las condiciones estéticas generales.

Art. 18º Usos de infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas

Se tendrán en cuenta las condiciones específicas señaladas en la Normativa urbanística correspondientes a Equipamientos y Servicios urbanos. Deberán ser compatibles con el uso predominante de la zona en que se sitúan o del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas

Construcciones vinculadas al uso:

- Las imprescindibles para la infraestructura específica conforme a la normativa sectorial.

D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos

Instalaciones de apoyo a los servicios urbanos tales como estaciones potabilizadoras o depuradoras, estaciones eléctricas locales,...

Construcciones vinculadas al uso:

- Las imprescindibles para el servicio urbano específico con las condiciones establecidas en las NUM.

D3. Aparcamientos de uso público

Superficies acondicionadas para el aparcamiento de vehículos

D4. Espacios libres públicos

Ámbitos urbanizados destinados a estancia y recreo al aire libre, de emplazamiento, forma y dimensiones adecuadas a su fin, en zonas soleadas no contaminadas, pavimentos y servicios urbanos adecuados y plantación de especies vegetales (en el caso de espacios libres verdes)

Construcciones vinculadas al uso:

- Aseos públicos, quioscos y puestos de información, escenarios al aire libre, juegos infantiles, ... con las condiciones establecidas en las NUM.

D5. Equipamientos

Construcciones vinculadas al uso:

- Las necesarias según el destino y actividad que se desarrolle, conforme a la normativa específica y de las NUM.

D6. Excursionismo y áreas de recreo

Actividad de escasa incidencia en el medio natural o suelo rústico, sin ningún tipo de infraestructura salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje, y adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin acampada y de titularidad pública en suelo rústico.

Actividades deportivas en ríos y embalses: baño, rafting, remo, vela y otros deportes acuáticos, con excepción de embarcaciones a motor (salvo para auxilio o recreo colectivo público) y con el acondicionamiento de zonas puntuales de ribera en suelo rústico.

Construcciones vinculadas al uso:

- Miradores, pasos sobre arroyos, tramos acondicionados de senda, carteles de información cultural referida al lugar y uso, ... e instalaciones fijas o móviles de titularidad pública de escasa entidad (25 m² construidos máximo) y estética adecuada: refugios, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basura, ...

D7. Instalaciones deportivas al aire libre

Urbanización de un determinado espacio con pistas deportivas no cubiertas.

Construcciones vinculadas al uso:

- Graderíos y edificaciones para aseos y vestuarios para uso público y privado.

En suelo rústico donde se autoricen instalaciones deportivas privadas, sólo se autorizarán edificios auxiliares en caso de que las propias instalaciones deportivas superen 5.000 m² de ocupación, ajustándose a las condiciones específicas de la zona, en caso de que estén permitidas.

Art. 19º Usos residenciales**R1. Vivienda unifamiliar**

Vivienda independiente con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

Construcciones vinculadas al uso:

- Los tipos arquitectónicos permitidos para cada Zona, siempre que se destinen a vivienda exclusiva.

R2. Vivienda multifamiliar

Conjunto de más de dos viviendas que comparten, ya sea el acceso exterior o interior, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc., en régimen de comunidad vecinal. Se cumplirá lo establecido para vivienda multifamiliar en el *Decreto 45/09*.

A los efectos de la presente Normativa no se considerarán viviendas multifamiliares a los conjuntos residenciales con accesos peatonales independientes desde el exterior, aisladas, en hilera o pareada aunque compartan elementos comunes como garajes (incluido el acceso a éste), espacios libres de parcela, instalaciones deportivas, de telecomunicación, calefacción, etc.

Construcciones vinculadas al uso:

- Los tipos arquitectónicos permitidos para cada Zona, distribuidos para alojar varias viviendas. Las condiciones de diseño, habitabilidad, etc., de los usos residenciales se señalan en las Normas generales para la edificación.

R3. Alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo

Edificación para estancia y alojamiento colectivo, tales como residencias, internados, albergues, hoteles, casas rurales u otras construcciones vinculadas al ecoturismo.

Construcciones vinculadas al uso:

- Las necesarias para la actividad, cumpliendo la normativa sectorial y las condiciones específicas de Zona.

R4. Acampada temporal

Delimitación de un espacio sin urbanizar para estancia temporal en un periodo estival, con tiendas de campaña y servicios mínimos en zonas no inundables.

Construcciones vinculadas al uso:

- Instalaciones y servicios mínimos, de carácter provisional y sin incidencia en el paisaje.

R5. Campamentos de turismo

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de las infraestructuras necesarias.

Construcciones vinculadas al uso:

- Edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas al aire libre.

Cumplirán los requisitos técnicos exigidos por el *Decreto 168/1996 de 27 de junio sobre Campamentos de Turismo de la Junta de Castilla y León* modificado por *Decreto 148/2001 de 17 de mayo*.

Art. 20º Usos terciarios**T1. Actividades comerciales y de servicios sometidos a comunicación**

Según el *Decreto 70/2008, de 2 de octubre*, por el que se modifican los *Anexos II y V* y se amplía el *Anexo IV* de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*, las actividades englobadas en este tipo son:

Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 KW y cuya superficie sea inferior a 100 m².

Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 20 KW y su superficie sea inferior a 1.500 m² situadas en polígonos industriales o en el interior de establecimientos colectivos, excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios.

Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m², situados en un área urbana que no esté calificada como industrial o fuera de establecimientos colectivos, excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios.

Construcciones vinculadas al uso:

- Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos y se autorice por la normativa sectorial de aplicación, o en edificio independiente.

T2. Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental

Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y cuya superficie sea inferior a 200 m².

Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 20 KW y su superficie sea inferior a 1.500 m², excepto la venta de combustibles, bares musicales, centros musicales, centros de baile, gimnasios, salones recreativos, tintorerías, limpieza en seco.

T3. Resto de actividades comerciales y de servicios

El resto de actividades que no estén contempladas en párrafos anteriores están sometidas a licencia.

Las actividades comerciales tendrán en cuenta la *Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Equipamientos Comerciales de Castilla y León (LEC/CyL/02)*, la *Ley 7/1996 de 15 de enero de Ordenación del Comercio minorista (LOCM/Col/96)*, su desarrollo legal y las disposiciones del *Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León* y de los *Planes Territoriales de Equipamiento Comercial*.

- Se considera gran establecimiento comercial aquel que, individual o colectivamente, tenga una superficie neta de venta al público superior a 1.000 m² en poblaciones de menos de 10.000 hab., según los arts. 17 y 18 de la *LEC/CyL/02*, debiendo estar amparado por el Planeamiento Urbanístico o sus instrumentos de desarrollo, y estando prohibidos en suelo rústico.

- Se considera mediano establecimiento comercial aquel que, individual o colectivamente, tenga una superficie neta de venta al público superior a 500 m² en

poblaciones de menos de 10.000 hab., según el art. 22 de la *LEC/CyL/02*, debiendo ajustarse a las previsiones del planeamiento urbanístico.

T4. Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

Actividades de hostelería, siempre que su potencia mecánica no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m² excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido.

T5. Resto de actividades hosteleras

Aquellas que estén sometidas a licencia ambiental.

T6. Actividades de Almacenamiento para venta de productos sometidas a comunicación

Almacenes de venta al por mayor de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria, ubicados en polígonos industriales.

T7. Actividades de Almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental

Según el *Decreto 70/2008, de 2 de octubre*, por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León* las actividades englobadas en este tipo son:

Almacenes de venta al por mayor de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria, ubicados fuera de polígonos industriales.

T8. Resto Actividades de Almacenamiento para venta de productos

Aquellas actividades sometidas a licencia ambiental.

T9. Actividades de Almacenamiento de productos sometidas a comunicación

Según el *Decreto 70/2008, de 2 de octubre*, por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León* las actividades englobadas en este tipo son:

Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.

T10. Resto Actividades de Almacenamiento de productos

Aquellas actividades que estén sometidas a licencia ambiental.

T11. Espectáculos y actividades recreativas

Recintos y construcciones cubiertas para actividades recreativas
Deben cumplir el *Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas (R. Decreto 2816/1982 de 27 de agosto)*.

Construcciones vinculadas al uso:

- Pueden establecerse en edificio aislado, no destinado a vivienda, cumpliendo obligatoriamente las condiciones de reserva de aparcamiento.

T12. Edificios de oficinas, actividades administrativas

Podemos englobar en este uso pormenorizado las oficinas, edificios administrativos, etc.

Art. 21º Usos industriales

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la normativa de Actividades Clasificadas, protección del medio ambiente,...

11. Actividades industriales compatibles con usos residenciales (aquellas sometidas a comunicación o exentas de informe ambiental)

Actividades artesanales, o de materias inocuas, talleres o industriales sin molestia para los usos habituales o necesarios al servicio de la zona donde se emplazan. Son aquellas actividades sometidas a comunicación o exentas de calificación e informe según la *Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León* y su modificación en el *Decreto 70/2008*.

1-Sometidas a comunicación:

a) Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².

b) Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados.

c) Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².

d) Talleres de peletería y guarnicionería siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².

e) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².

f) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados a, b, c y d del Anexo II siempre que estén situados en polígonos industriales.

Construcciones vinculadas al uso:

- Pueden establecerse en planta baja de edificios de vivienda si no producen molestia o en edificios independientes según su carácter y la normativa sectorial de aplicación.

1-Exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental:

a) Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 20 KW y su superficie sea inferior a 400 m².

- b) Talleres de peletería y guarnicionería siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW y su superficie sea inferior a 400 m².
- c) Talleres de alfarería siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- d) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW y su superficie sea inferior a 400 m².
- e) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados anteriores, con el doble de las potencias mecánicas instaladas y superficies indicadas en ellos, siempre que estén situados en polígonos industriales.
- f) Actividades industriales situadas en polígonos industriales siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 30 KW, su superficie sea inferior a 800 m² y que derivado de su actividad, no produzca residuos catalogados como peligrosos, excepto aceites usados y grasas derivadas del mantenimiento de las máquinas utilizadas en el proceso productivo en cantidad inferior a 10 Tm/año, y por sus emisiones pueda clasificarse dentro del Grupo C de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera indicadas en el Anexo IV de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera*.

12. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental

Aquellas actividades industriales que no están sometidas ni a comunicación, ni exentas de calificación, ni sometidas a autorización ni a evaluación de impacto ambiental según la *Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León* y su posterior modificación en el *Decreto 70/2008*.

Aquellas actividades industriales no incluidas en la categoría anterior por imposibilidad de corrección de sus efectos negativos, cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia. Pueden implantarse en suelo industrial, siempre que no afecten negativamente en un entorno amplio en el que existan usos residenciales autorizados, o en las categorías de suelo rústico que lo permitan.

Construcciones vinculadas al uso:

- Pueden establecerse las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de Zona.

Requieren EAA (Estudio de adecuación ambiental) si no se sitúan en un polígono industrial alejado al menos 150 m. de zonas urbanas. Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada a la persona encargada de la vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere los 125 m² construidos y quede integrada en el conjunto, no autorizándose la segregación.

13. Actividades industriales sometidas a autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental

Actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores que, por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes, exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación. Se regulan según lo dispuesto en la *Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León* y su posterior modificación en el *Decreto 70/2008*.

Al conceder la licencia se exigirá, para el caso de cese de las actividades de este tipo, la regeneración de los espacios y el derribo de las edificaciones obsoletas, salvo que sean susceptibles de uso para otra actividad compatible con el entorno.

Las actividades distarán como mínimo 500 m. de zonas urbanas consolidadas y uso predominante residencial o de equipamientos en suelo rústico, pudiendo incrementarse esta distancia en función de la actividad y de la normativa sectorial y de actividades clasificadas.

Construcciones vinculadas al uso:

- Las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de Zona.

Requiere informe favorable de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental.

Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada a la persona encargada de la vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere los 125 m² construidos y quede integrada en el conjunto, no autorizándose la segregación.

Art. 22º Usos relacionados con actividades extractivas

E1. Actividades extractivas tradicionales

Actividades de extracción de materiales a pequeña escala para aprovechamiento vecinal en construcciones tradicionales o destinadas a dotaciones locales. Se aprovecharán las canteras existentes y ámbitos reducidos fuera de zonas con alto impacto visual.

Se estudiará, en función de la actividad desarrollada, la exigencia de informe favorable de la Comisión de Prevención Ambiental.

En caso negativo se presentará EAA (Estudio de Adecuación Ambiental).

Construcciones vinculadas al uso:

- Las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de Zona.

E2. Industrias de extracción de áridos y explotaciones mineras

Actividades industriales de aprovechamiento del sustrato con fuerte incidencia en el paisaje y en el entorno. Cumplirán las condiciones generales de las NUM y la normativa sectorial.

Las actividades distarán como mínimo 500 m. de zonas urbanas consolidadas y uso predominante residencial, de equipamientos en suelo rústico, pudiendo incrementarse esta distancia en función de la actividad y de la normativa sectorial y de actividades clasificadas.

Construcciones vinculadas al uso:

- Las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales y de Zona.

Se estudiará, en función de la actividad desarrollada, la exigencia de informe favorable de la Comisión de Prevención Ambiental.

En caso negativo se presentará EAA (Estudio de Adecuación Ambiental).

Cap. 2 NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN EL MEDIO AMBIENTE Y EL PAISAJE

Art. 23º Ordenación subsidiaria de actividades susceptibles de regulación sectorial

La protección del medio ambiente natural y urbano, y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituyen uno de los objetivos principales de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, por lo que las NUM regulan los usos, actividades y edificaciones conforme al art. 36.2 de la LUCyL.

Determinadas actuaciones están sometidas a normativa sectorial por sus importantes efectos sobre la calidad del medio ambiente y se deberá vigilar especialmente su cumplimiento, a través de los Estudios de Impacto Ambiental o expediente de Actividad Clasificada. No obstante, existen otras actividades de menor escala y efectos menos graves puntualmente, pero que ejecutadas sin control y en cierto número, influyen negativamente en el medio, por lo que se cumplirán unas condiciones mínimas, que se justificarán en el Estudio de Adecuación Ambiental.

Art. 24º EIA. Estudio de Impacto Ambiental

Toda actuación de cierta escala que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará del correspondiente informe por parte de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental, que justifique la corrección de sus previsibles consecuencias negativas, juntamente con la documentación preceptiva.

También seguirán vigentes de la *Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del texto refundido.*

A efectos de implantación de determinadas actividades se estará a lo dispuesto en la *LEY 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y su modificaciones en el Decreto 70/2008, de 2 de Octubre, la Ley 3/2005, de 23 de mayo. y la Ley 1/2009, de 26 de febrero.*

En tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley, continuarán vigentes y se aplicarán, en lo que no resulten incompatibles con lo previsto en esta Ley, el *Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Decreto 209/1995, de 5 de octubre.*

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y su correspondiente modificación en la Ley 6/2010, de 24 de marzo*

Los siguientes anexos íntegros son los que vienen reflejados en la actual *Ley 11/2003, de 8 de Abril de prevención Ambiental de Castilla y León, Su modificación en el Decreto 70/2008, de 2 de Octubre, por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo I de la citada ley, según la Ley 1/2009, de 26 de febrero.*

ANEXO I

CATEGORIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 10

A.- Además de las categorías y actividades contempladas en el Anexo 1 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, y con los mismos criterios allí previstos, se someten al régimen de autorización ambiental las siguientes:

1. Producción y transformación de metales.

- Instalaciones para el tratamiento de superficie de metales y materiales plásticos por procedimiento electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas destinadas al tratamiento empleadas sea superior a 30 m³ o su capacidad de producción sea superior a 5.000 toneladas al año.

2. Otras actividades

- Instalaciones industriales destinadas a la fabricación de:

a) Neumáticos.

b) Vehículos automóviles.

B.- Conforme a la distribución de competencias para la tramitación y resolución de los expedientes de autorización ambiental establecidos en los artículos 12 y 20 de esta Ley, se establecen las siguientes categorías:

B.1.- Las actividades e instalaciones de los epígrafes 1 a 8, 9.1, 9.2, 10 y 11 del anejo de Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

B.2.- Las actividades e instalaciones del epígrafe 9.3 del anejo de Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

ANEXO II

ACTIVIDADES E INSTALACIONES EXENTAS DE CALIFICACIÓN E INFORME DE LAS COMISIONES DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

a) Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 20 KW y su superficie sea inferior a 400 m².

b) Talleres de peletería y guarnicionería siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW y su superficie sea inferior a 400 m².

c) Talleres de alfarería siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².

d) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW y su superficie sea inferior a 400 m².

e) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados anteriores, con el doble de las potencias mecánicas instaladas y superficies indicadas en ellos, siempre que estén situados en polígonos industriales.

f) Actividades industriales situadas en polígonos industriales siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 30 KW, su superficie sea inferior a 800 m² y que derivado de su actividad, no produzca residuos catalogados como peligrosos, excepto aceites usados y grasas derivadas del mantenimiento de las máquinas utilizadas en el proceso productivo en cantidad inferior a 10 Tm/año, y por sus emisiones pueda clasificarse dentro del Grupo C de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera indicadas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

g) Instalaciones pecuarias que no superen las cabezas de ganado que figuran en la tabla siguiente:

Especie	Tipo	Número de plazas ganaderas
Equidos	Más de 6 meses	15
	Menos de 6 meses	25
Vacuno	Toros, vacas más 2 años	15
	Vacunos más 6 meses y menos 2 años	25
	Vacunos menos 6 meses	90
Ovino/caprino	Cualquier edad	75
Porcino	Cerdas de cría más 50 kg	60
	Lechones menos de 20 kg	300
	Cerda en c.c.	15
	Cebo	35
Aves de corral	Pollos	700
	Ponedoras	850

- h) Instalaciones apícolas que cuenten con un mínimo de 11 y un máximo de 24 colmenas.
- i) Instalaciones para cría o guarda de perros que cuenten con un mínimo de 9 y un máximo de 15 perros mayores de 3 meses.
- j) Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración o sistemas forzados de ventilación y que como máximo contengan 5.000 l. de gasóleo u otros combustibles.
- k) Garajes comerciales para la estancia de vehículos.
- l) Instalaciones para el lavado de vehículos.
- m) Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y cuya superficie sea inferior a 200 m².
- n) Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 20 KW y su superficie sea inferior a 1.500 m², excepto la venta de combustibles, bares musicales, centros musicales, centros de baile, gimnasios, salones recreativos, tintorerías, limpieza en seco.
- o) Actividades de hostelería, siempre que su potencia mecánica no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m² excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido.
- p) Puntos limpios, entendiéndose como tal un recinto o local con instalaciones fijas con contenedores para la recogida de más de seis tipos diferentes de residuos.
- q) Plantas de transferencia de residuos urbanos.
- r) Instalaciones para la depuración de aguas residuales urbanas que den servicio a una población equivalente de más de 3.000 habitantes.
- s) Escuelas de equitación y sus instalaciones auxiliares.
- t) Estaciones base de radiocomunicaciones móviles de acceso público.

u) Almacenes de venta al por mayor de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria, ubicados fuera de polígonos industriales.

v) Con carácter general todas las actividades e instalaciones potencialmente afectadas por el Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León, no incluidas en el Anexo V y que están incluidas dentro del grupo C del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

w) Parques recreativos, temáticos o deportivos gestionados por empresas incluidas dentro del ámbito de aplicación del Decreto 96/2007, de 27 de septiembre, por el que se regula la ordenación de las empresas de turismo activo de la Comunidad de Castilla y León, cuando sus instalaciones tengan una potencia mecánica instalada de entre 10 y 30 Kw. y no tengan sistemas de emisión de sonidos más allá de los necesarios para garantizar la seguridad de las instalaciones, excepto campos de tiro olímpico y circuitos para vehículos a motor.

x) Oficinas, edificios administrativos y otras dependencias de las administraciones públicas con una superficie construida de 1.500 a 3.000 m².

ANEXO III

PROYECTOS DE OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES SOMETIDOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 46.1

a) Centrales térmicas, plantas de cogeneración y otras instalaciones de combustión con potencia instalada total igual o superior a 50 Mw. térmicos.

b) Plantas de fabricación de pasta de papel.

c) Plantas de producción de fertilizantes y pesticidas químicos.

d) Plantas de tratamiento y lavado de minerales con una capacidad superior a 100 Tm./hora.

e) Concentraciones parcelarias cuando entrañen riesgos de grave transformación ecológica negativa.

f) Proyectos de drenaje de zonas húmedas naturales o seminaturales.

g) Proyectos de autovías y carreteras que supongan un nuevo trazado, así como los de las nuevas carreteras, y todos los que se sitúen en espacios naturales protegidos.

h) Líneas de ferrocarril de nuevo trazado, sin perjuicio de las de largo recorrido reguladas por la legislación básica del Estado.

i) Fábricas de cemento.

j) Estaciones y pistas destinadas a la práctica del esquí.

k) Campos de golf y sus instalaciones anejas.

ANEXO IV

PROYECTOS DE OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES SOMETIDOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL A LOS QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 46.2

1. Medio Natural.

1.1 Corta o arranque de arbolado en superficies continuas de más de 50 Has.; en más de 10 Has. cuando la pendiente del terreno sea superior al 30% o se trate de arbolado autóctono de ribera. En todos los casos quedan exceptuadas las cortas correspondientes a tratamientos selvícolas o culturales.

1.2 Pistas forestales de cualquier naturaleza, con pendiente en algún tramo superior al 15%, o de longitud superior a 5 Km.

1.3 Proyectos de introducción de especies animales cuando no existan en la zona de destino.

1.4 Piscifactorías y astacifactorías.

1.5 Vallados cinegéticos o de otro tipo que impidan la libre circulación de la fauna silvestre, con longitudes superiores a 2.000 metros.

1.6 Cría industrial de animales silvestres destinados a peletería.

2. Agricultura y Ganadería.

2.1 Tratamientos fitosanitarios a partir de 50 Has. cuando se utilicen productos con toxicidad de tipo C para fauna terrestre o acuática, o muy tóxicos según su peligrosidad para las personas.

2.2 Puesta en explotación agrícola de zonas que en los últimos 10 años no lo hayan estado cuando la superficie afectada sea superior a 50 Has. o 10 Has. con pendiente media igual o superior a 15%.

2.3 Centros de gestión de residuos ganaderos.

2.4 Instalaciones de ganadería intensiva que superen las siguientes capacidades:

1.º 25.000 plazas para gallinas y otras aves.

2.º 35.000 plazas para pollos.

3.º 1.500 plazas para cerdos de engorde.

4.º 500 plazas para cerdas de cría.

5.º 1.500 plazas para ganado ovino y caprino.

6.º 200 plazas para vacuno de leche.

7.º 400 plazas para vacuno de cebo.

8.º 12.500 plazas para conejos.

2.5 Mataderos municipales o industriales con capacidad de sacrificio igual o superior a 500 unidades de ganado mayor al día.

3. Industria.

3.1 Energía.

a) Centrales térmicas, plantas de cogeneración y otras instalaciones de combustión con potencia instalada total entre 15 y 50 Mw. térmicos .

b) Líneas de transporte o distribución de energía eléctrica superiores a 66 KV. cuya longitud de trazado sea igual o superior a 15 Km.

c) Fábricas de coque (destilación seca del carbón).

d) Plantas de producción y distribución de gas.

e) Tanques de almacenamiento de productos petrolíferos mayores de 20.000 m³ y GLP mayores de 500 m³.

f) Oleoductos y gasoductos de transporte, cuya longitud de trazado sea igual o superior a 10 Km.

g) Plantas de captación de energía solar con una potencia igual o superior a 10.000 KW.

3.2 Minería.

a) Tostación, calcinación, aglomeración o sinterización de minerales metálicos con capacidad de producción superior a 1.000 Tm./año de mineral procesado.

3.3 Otras industrias.

- a) Industrias que generen más de 10 Tm. anuales de residuos peligrosos.
- b) Industrias que pretendan ubicarse en una localización en la que no hubiera un conjunto de plantas pre existentes y disponga de una potencia total instalada igual o superior a 10.000 Kw.

3.4 Infraestructura.

- a) Proyectos de modificación de carreteras que afecten a una longitud mayor de 1 Km., cuando supongan una duplicación de calzada o una variación en planta de su trazado originario superior al 15% de la longitud total de proyecto.
- b) Instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos que sirvan a una población de más de 5.000 habitantes.
- c) Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de infraestructura de polígonos industriales.
- d) Instalaciones de camping de más de 250 plazas.
- e) Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de urbanización en zonas seminaturales o naturales.
- f) Teleféricos y funiculares.
- g) Estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas para poblaciones superiores a 15.000 habitantes equivalentes.
- h) Depuración de aguas mediante lagunaje o filtros verdes para poblaciones superiores a 5.000 habitantes equivalentes.
- i) Instalaciones de tratamiento y eliminación de lodos.
- j) Planes parciales en suelo urbanizable no delimitado.

ANEXO V

ACTIVIDADES E INSTALACIONES SOMETIDAS A COMUNICACIÓN

- a) Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- b) Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados.
- c) Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- d) Talleres de peletería y guarnicionería siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- e) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m².
- f) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados a, b, c y d del Anexo II siempre que estén situados en polígonos industriales.
- g) Corrales domésticos, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales.
- h) Instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo de 8 perros mayores de 3 meses.

- i) Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 l. de gasóleo u otros combustibles.
- j) Dispositivos sonoros utilizados en la agricultura para ahuyentar pájaros.
- k) Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.
- l) Almacenes de venta al por mayor de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria, ubicados en polígonos industriales.
- m) Instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para usos no industriales ni comerciales.
- n) Instalaciones de energía eléctrica, gas, calefacción y agua caliente en viviendas.
- o) Instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica y gas.
- p) Instalaciones de captación, transporte, tratamiento y distribución de aguas de abastecimiento a poblaciones.
- q) Instalaciones de comunicación por cable.
- r) Garajes para vehículos excepto los comerciales.
- s) Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 KW y cuya superficie sea inferior a 100 m².
- t) Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 20 KW y su superficie sea inferior a 1.500 m² situadas en polígonos industriales o en el interior de establecimientos colectivos, excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios.
- u) Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y su superficie sea inferior a 200 m², situados en un área urbana que no esté calificada como industrial o fuera de establecimientos colectivos, excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios.
- v) Centros e instalaciones de turismo rural incluidas en el ámbito de aplicación del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de turismo rural.
- w) Centros y academias de enseñanza, excepto de baile y música.
- x) Residencias de personas mayores y guarderías infantiles.
- y) Instalaciones auxiliares para la construcción de obras públicas desarrolladas en los terrenos en los que se desarrolla la obra y durante el periodo de ejecución de la misma, siempre que estas instalaciones estén incluidas y descritas en el proyecto.
- z) Actividades transhumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la transhumancia.
- aa) Actividades no fijas desarrolladas en periodos festivos, tales como tómbolas, atracciones y casetas de feria, locales de reunión durante ese período, etc.

bb) Actividades de carácter itinerante, siempre que su permanencia en el término municipal no supere los 15 días al año.

cc) Instalaciones militares o relacionadas con la defensa nacional.

dd) Instalaciones para la alimentación controlada de fauna silvestre protegida y especies cinegéticas en libertad.

ee) Oficinas, edificios administrativos y otras dependencias de las administraciones públicas con una superficie construida inferior a 1.500 m², así como cualquier edificio administrativo cuya concepción, diseño y funcionamiento le permita dar cumplimiento a estándares internacionales en materia de eficiencia energética.

ff) Instalaciones apícolas que cuenten con un máximo de 10 colmenas.

gg) Sistemas de generación de energía eléctrica o térmica mediante paneles solares, o máquinas eólicas dimensionados para un uso doméstico o de una comunidad de vecinos, así como de edificios públicos, administrativos o de servicios.

hh) Parques recreativos, temáticos o deportivos gestionados por empresas incluidas dentro del ámbito de aplicación del Decreto 96/2007, de 27 de septiembre, por el que se regula la ordenación de las empresas de turismo activo de la Comunidad de Castilla y León, cuando sus instalaciones tengan una potencia mecánica instalada de hasta 10 Kw y no tengan sistemas de emisión de sonidos más allá de los necesarios para garantizar la seguridad de las instalaciones, excepto campos de tiro olímpico y circuitos para vehículos a motor.

ii) Museos y centros de interpretación ligados a espacios naturales, bienes de interés cultural y similares.

jj) Instalaciones para la depuración de aguas residuales urbanas que den servicio a una población equivalente de menos de 3.000 habitantes.

kk) Sellado de vertederos de residuos urbanos y de construcción y demolición de titularidad municipal.

ll) Desmantelamientos de instalaciones sujetas al régimen de autorización ambiental cuyo cierre o finalización de la actividad fue anterior al 31 de diciembre de 2006 y no afectados por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

mm) Ludotecas infantiles e instalaciones similares.

nn) Instalaciones distintas a estaciones base de radiocomunicaciones móviles de acceso público afectadas por el Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación.

oo) Con carácter general todas las instalaciones potencialmente afectadas por el Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León y que no se encuentren incluidos en ninguno de los grupos del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

pp) Establecimientos colectivos, descritos en el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, con una superficie inferior a 1.000 m².

qa) Sistemas de generación de energía eléctrica y térmica mediante unidades de micro-cogeneración, con una potencia máxima inferior a 150 kWe, para un uso doméstico o de una comunidad de vecinos, así como de edificios públicos, administrativos y de servicios.

En Áreas de Sensibilidad Ecológica (Espacios Naturales, Zonas Húmedas y riberas catalogadas como Zonas Naturales de Interés especial, las áreas de máxima protección en Planes de Recuperación de especies catalogadas en peligro de extinción, las Áreas Especiales de Conservación de la *Directiva 92/43/CEE* de conservación de los hábitats naturales y seminaturales de la flora y fauna silvestres y las ZEPA, zonas de especial protección para la aves de la *Directiva 79/409/CEE* relativa a la conservación de las aves silvestres), se efectuará siempre Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 25º EAA. Estudio de Adecuación Ambiental

Para aquellas actividades que se pretenda implantar en suelo rústico, excluidas de la exigencia de evaluación de impacto por la normativa sectorial, y que requieran construcciones o instalaciones, deberá presentarse, por el promotor y con carácter previo o en la memoria del proyecto, un Estudio de Adecuación Ambiental (en adelante EAA), que justifique pormenorizadamente el cumplimiento de las condiciones urbanísticas o de los instrumentos de ordenación del territorio ámbito y de la normativa sectorial de aplicación, a la vista de la cual, se emitirán los informes oportunos por los organismos competentes, y en su caso, se otorgará o denegará la licencia municipal o se impondrán medidas correctoras.

1º Adecuación territorial

- Descripción general de la actividad, finalidad e instalaciones previstas.
- Necesidad o conveniencia de implantación del uso donde se pretende por requerimientos específicos, y la no disponibilidad de espacios más aptos.
- Aptitud la zona, conforme a la zonificación urbanística y características del paisaje. Estimación de las implicaciones ambientales del proyecto: posibles repercusiones sobre los valores naturales del área, integración paisajística en el medio, modificaciones del relieve, superficies, texturas, impactos visuales,... y medidas correctoras.
- Emplazamiento sobre el plano de Ordenación y usos del suelo (del término municipal y/o del núcleo cercano) de las NUM y sobre parcelario catastral del entorno.
- En caso de actividades industriales y actividades extractivas (usos pormenorizados I.2, I.3 y E.1, E.2), si están permitidas en alguna categoría de suelo rústico, concreción de los requerimientos y repercusiones sociales del proyecto en la zona. Análisis de la viabilidad económica de la actuación.

2º Adecuación local

- Descripción de las edificaciones, instalaciones y acopios, de los materiales a emplear, ajardinamiento y cierre de parcela.
- Cumplimiento explícito de la normativa sectorial reguladora de la actividad, de la normativa ambiental, y cumplimiento de las condiciones de protección del medio ambiente, uso, edificación y estéticas generales y de las NUM para la zona en que se sitúe.
- Plano de parcela señalando: dimensiones, situación de edificios e instalaciones, retranqueos y grado de ocupación, esquema de urbanización y plantación de arbolado perimetral; planos esquemáticos de plantas, fachadas, cubiertas y secciones tipo, que justifiquen las exigencias de integración de la normativa en cuanto a volúmenes, colores, texturas,...

- Montaje fotográfico o perspectivas que recojan el estado actual del entorno y superposición esquemática de las edificaciones, o instalaciones previstas y las medidas de integración previstas.

3º Adecuación técnica

- Resolución de los accesos adecuados a los usos previstos y conexión con las redes de comunicaciones; dotación de servicios y conexión con las redes existentes y repercusión sobre las mismas; control de emisiones o vertidos y medidas correctoras, en caso de que se produzcan.
- Informes sectoriales preceptivos.

Art. 26º Actividades clasificadas

Las Actividades Clasificadas se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación:

- *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.*
- *Ley 3/2005, de 23 de mayo, de modificación de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de prevención ambiental de Castilla y León*
- *Decreto 70/2008, de 2 de octubre, por el que se modifican los Anexos II y V de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.*
- *Ley 1/2009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 11/2003 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*
- *Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.*
- *Los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.*
- *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y su correspondiente modificación en la Ley 6/2010, de 24 de marzo.*
- *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*
- *Real Decreto 508/2007, de 20 de abril, por el que se regula el suministro de información sobre emisiones del Reglamento E-PRTR y de las autorizaciones ambientales integradas*
- *Real Decreto 1264/2005, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro nacional de derechos de emisión*
- *Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisiones de gases de efecto invernadero*
- *Orden MAM/248/2009, de 3 de febrero, por la que se establece el procedimiento, y el modelo de notificación de emisiones y transferencia de contaminantes en la Comunidad de Castilla y León.*

Para la autorización de usos considerados como Actividades Clasificadas por la normativa sectorial, prevalece la regulación urbanística de los mismos para cada Zona con carácter previo y vinculante, con independencia de que se incluyan medidas correctoras de los efectos nocivos de dichas actividades.

Art. 27º Extracción de áridos y explotaciones mineras

Se ajustarán a la normativa sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras y a la Evaluación de Impacto Ambiental.

- *Decreto 329/1991 de JCyL sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.*
- *R. Decreto 2994/1982 sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.*
- *Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.*

Además, con carácter general se señalan las siguientes condiciones:

- Los accesos serán independientes de las vías de acceso a núcleos habitados y se evitará el transporte de productos por zonas urbanas si no van adecuadamente protegidos para evitar pérdidas por carretera o afectando al ambiente.
- Los vertederos, escombreras y balsas de decantación de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares donde el paisaje se vea menos afectado ni altere el equilibrio natural, evitando que se extiendan por las laderas o se acumule en valles y cauces enturbiando las aguas, así como evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas o dotacionales.
- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas al desmantelamiento de las edificaciones e instalaciones y a restituir el relieve natural del terreno, suprimiendo taludes y terraplenes, recomponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y arbolado propio de la zona.

Art. 28º Movimientos de tierras

Los movimientos de tierras precisarán licencia que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje, mediante EAA Estudio de Adecuación Ambiental.

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas del perfil. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas y/o accidentes de viandantes.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc. Deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

Art. 29º Actuaciones en masas arboladas

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, salvo en explotación forestal, aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes NUM, deberán justificarse y proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible. Se regirán por las Normas dictadas por los órganos con responsabilidad en la gestión de masas arboladas, especialmente en las declaradas de Utilidad Pública, ajustándose al Plan Forestal y programas de desarrollo.

Art. 30º Protección de la fauna

Se evitarán los usos, construcciones y cierres de parcela que puedan ser nocivos para las especies faunísticas protegidas.

Art. 31º Otros elementos

Se tomarán medidas de protección (EAA Estudio de adecuación ambiental) cuando se trate de la colocación de carteles, anuncios o símbolos, localización de estercoleros y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

Se prohíbe la publicidad en suelo rústico. Se toleran los anuncios informativos sobre dotaciones urbanísticas y aquellos que sirvan para ilustrar y proteger el medio natural y sus recursos o elementos de interés cultural, siempre que estén integrados en el entorno.

Cap. 3 NORMAS GENERALES PARA LAS PARCELACIONES**Art. 32º Parcela**

Superficie de terreno perteneciente a un propietario de suelo. Se pueden distinguir distintas situaciones:

Parcela rústica

Superficie de terreno en suelo rústico, no susceptible de ser urbanizado, salvo en los casos excepcionales autorizados por la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico.

Parcela urbana bruta

Superficie de terreno aportada por el propietario, situada en suelo urbano o urbanizable, susceptible de ser transformada en solar (mediante reajuste de alineaciones en suelo urbano consolidado o mediante reparcelación en suelo urbano no consolidado y urbanizable), sobre la cual se calcula el aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento, aunque debe materializarse sobre parcela urbana neta resultante o adjudicada.

Parcela urbana neta

Se refiere al solar resultante, una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones o equidistribución, reparcelación y definición precisa resultante del Plan Parcial o Estudio de Detalle. La parcela resultante del Planeamiento urbanístico puede no coincidir exactamente con la unidad de propiedad y viceversa.

Art. 33º Parcela mínima

Es aquella superficie de parcela a partir de la cual, según el emplazamiento o el uso previsto, se estima que no resulta adecuada su reducción a efectos de rentabilidad o manejo para usos agrarios en suelo rústico, o para permitir la implantación del tipo arquitectónico previsto por el Planeamiento urbanístico en suelo urbano.

La parcela mínima, a efectos de segregación para usos ordinarios en suelo rústico será la establecida como unidad mínima de cultivo. En suelo urbano, a efectos de segregación será la que se señale en las normas específicas correspondientes según la calificación urbanística de la Zona en que esté situada.

En suelo urbano sólo se autorizará la edificación en parcelas de menor dimensión, cuando se justifique que corresponde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de las NUM y no como resultado de segregaciones recientes, cumpliendo las restantes condiciones de diseño urbano, urbanización y edificación.

Art. 34º Modificación de parcelas

Parcelación rústica o agraria

División o agrupación de parcelas situadas en suelo rústico a efectos de alteración de la propiedad o explotación agraria. Se ajustará a la normativa agraria. Se exigirá licencia municipal conforme al art. 97.f) y 104 de la LUCyL.

Por *Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León*, para este término municipal la parcela mínima de cultivo está fijada en 4 Ha. en Secano y 1 Ha. en Regadío. Los casos de segregaciones de parcelas inferiores a la mínima de cultivo que el art. 10 de la *Ley 14/1990 de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León* autoriza cuando se vayan a realizar de modo efectivo construcciones o cuando vayan a ser utilizadas como huerto familiar, no podrán ampararse en dicha normativa para realizar parcelaciones urbanísticas o implantar edificaciones sin licencia municipal conforme al art. 24.2 de la LUCyL (conforme a la *LMUS 4/2008*) que prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Parcelación urbanística

Alteración en número, forma o dimensiones de parcelas en suelo urbano, con fines de urbanización o edificatorios. Se requiere licencia municipal conforme al art. 97.f) y 104 de la LUCyL.

Segregación de parcelas

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 aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico, no pudiendo dividirse o segregarse parcelas menores a la mínima señalada en las condiciones específicas de cada Zona, tanto en superficie como en frente de fachada mínimas, quedando prohibido establecer servidumbres de paso a través de nuevas parcelas segregadas. Además se cumplirán las condiciones generales y específicas de urbanización en cuanto al trazado de viales y protección del paisaje y medio ambiente.

Agrupación de parcelas

Con carácter general puede autorizarse aunque, en zonas de suelo urbano donde exista una parcelación histórica que determine un tipo arquitectónico de interés o edificios catalogados, deberá garantizarse la pervivencia de dichos valores, no autorizando la alteración o la sustitución de edificios por otros de mayor tamaño, salvo que en su diseño conserven los rasgos del anterior trazado, especialmente en fachadas y cubiertas.

Reparcelación urbanística de parcelas

Redistribución de suelo entre propietarios de parcelas en ejecución de una actuación urbanística, en suelo urbano o urbanizable.

Art. 35º Solar

Según el art. 22 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*)

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales

Las parcelas deberán cumplir los requisitos de urbanización, conforme se señala en el art. 20 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*)

Art. 36º Espacios libres y jardines de uso privado

Espacios libres y jardines de titularidad privada, existentes o resultantes de la aplicación de los tipos arquitectónicos o agotamiento de la edificabilidad, en los que no se autoriza la edificación para otros usos, salvo pequeños reajustes de las edificaciones existentes (tendientes a mejorar las fachadas a dichos espacios) o pequeñas construcciones auxiliares, lo que requerirá Estudio de Detalle.

Se entiende que no forman parte de la Dotación de Espacios libres públicos y que el uso se reserva a los propietarios.

En algunos casos, se califican expresamente desde el Planeamiento urbanístico con el fin de proteger tipos de parcelación o arquitectónicos, vistas panorámicas o elementos de interés cultural, o por el propio valor cultural del espacio o jardín, en cuyo caso se incluyen en el Catálogo de elementos protegidos.

Cap. 4 NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

Sección 1º CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA

Art. 37º Densidad edificatoria

En relación con el art. 36.1 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente para la mejora de la calidad de vida de la población, mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a la vista de las características morfológicas de la zona y con la finalidad de no superar los niveles característicos de edificación construida legalmente en el entorno, en suelo urbano no consolidado y urbanizable se establece como límite mínimo de densidad 10 viviendas y como límite máximo 30 viviendas o 5.000 m² construidos por Ha.

No se permitirá una ocupación del terreno por la construcción superior a 2/3 de la superficie del mismo en suelo urbano no consolidado y urbanizable, para usos no residenciales

En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno.

Art. 38º Alineaciones

Los solares deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación, tanto para edificación según alineación de vial como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

En suelo rústico, en las travesías y en zonas afectadas por las infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas se tendrá en cuenta lo establecido para la defensa de los mismos en la normativa sectorial y en las condiciones específicas.

Art. 39º Rasantes

Serán las existentes en vías consolidadas y las que señalen los servicios técnicos o la Comisión de obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, etc. Se entiende que las edificaciones siempre se situarán dentro del solar a cotas superiores a la de posible inundación, para los casos de borde de cauce fluvial.

Art. 40º Aprovechamiento del subsuelo

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones conforme al art. 38.3.b) de la *LUCyL*
Desde las NUM se establece el mismo límite para suelo urbano consolidado proveniente del desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Art. 41º Cómputo de plantas

Para el límite de alturas de la ordenación urbanística, se computará la suma de todas las que se consideren como tales según los parámetros definidos, excluyendo sótano y semisótano y la planta bajocubierta, siempre que queden incluidas dentro de las alturas de alero o total a cumbre. La altura máxima se medirá desde la rasante (medida en los puntos especificados en el artículo siguiente) hasta la zona inferior del último forjado o plano inferior del tirante de la estructura de cubierta.

En los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable se computarán el total de las plantas construidas, incluidas las situadas bajo rasante y los espacios bajocubierta con una altura libre superior a 1,50 m., con el fin de no superar los límites máximos de aprovechamiento del sector establecidos.

Art. 42º Fijación de altura en diversos casos**Para edificaciones según alineación de vial*****Solar con una fachada a una calle en pendiente***

En calles en pendiente, las alturas se medirán en la cota 0, que será la de la acera o nivel de la rasante del vial en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada. En el caso de construcciones que se asienten sobre la pendiente natural del terreno, se tomará como cota 0 la intersección del terreno con el plano de la fachada principal en el punto medio de la misma).

El suelo de planta baja no podrá subir de la acera más de 1 m., en cualquier punto de la fachada.

Solar con fachadas a calles independientes

Si el solar tiene fachadas independientes a calles con distintas rasantes o pendientes, para cada fachada se considerará la cota 0 la correspondiente a la calle de mayor altura.

Altura máxima en suelo urbanizable

Conforme a lo establecido en el art. 38.3. c) de la LUCyL, en suelo urbanizable la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próximo.

Art. 43º Altura mínima

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3 m. máximo, siempre que se justifique que no afecta negativamente al entorno urbano, mediante EAA Estudio de adecuación urbana.

Art. 44º Construcciones funcionales singulares

En aquellas edificaciones o construcciones vinculadas a cualquier tipo de servicio urbano o infraestructura territorial primarán las condiciones de funcionalidad de éstas frente a otras que se marquen en la presente normativa y que pudieran ser incompatibles o comprometer la función para la cual estén destinadas. En estos casos, el incumplimiento de alguna de las condiciones o parámetros establecidos en la presente Normativa Urbanística deberá estar claramente justificada por las razones de funcionalidad anteriormente mencionadas.

Sección 2º CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICACIONES

Art. 45º Accesibilidad en edificios

Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes:

- *Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de barreras de la Junta de Castilla y León.*
- *Decreto 217/2001, de 30 de agosto, de Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.*
- *Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de minusválidos.*
- *Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo sobre Accesibilidad a edificios públicos.*
- *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

- *Modificación conforme al Real Decreto 173/2010, 19 de febrero (BOE 11-03-2010). Documento básico de Seguridad de utilización y accesibilidad.*

Se tendrán especialmente en cuenta las condiciones de los accesos, comunicación horizontal y vertical, etc., para los edificios de uso privado o público señalados en el Título 11 de la *Ley 3/1998* y en la normativa de desarrollo de la misma.

Se realizarán las pertinentes modificaciones, exteriores e interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a la normativa de accesibilidad siempre que las obras de reforma afecten a menos del 40% de la superficie destinada a uso público y sea respetuosa con tipos arquitectónicos de especial valor.

Art. 46º Portales y escaleras

En ningún caso las puertas de acceso a solares o edificios, ni sus peldaños o rampas previos invadirán en su apertura el espacio público, (salvo en las edificaciones tradicionales ya existentes, donde se permite).

Los portales de edificios públicos y viviendas colectivas deberán tener una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de la escalera.

Los accesos a viviendas serán independientes de los accesos en planta baja a locales destinados a otros usos.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m, con tramos de 12 peldaños como máximo sin rellano intermedio y éstos con huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 18 m. (excepto escaleras interiores de viviendas) y salvo condiciones más restrictivas de normativas vigentes.

Art. 47º Acceso exterior a garajes-aparcamiento

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 m. de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre que disten al menos 3 m. de esquinas de calles y no ocupen zonas reservadas a cruces peatonales de calles.

Sección 3º CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Art. 48º Calidad de la edificación

Las edificaciones, cualquiera que sea su uso, cumplirán lo establecido en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación con los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el art. 3 y requerirán proyecto las actuaciones señaladas en el Art 2.2 de la misma, en el que se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

A dichos efectos, se considerará obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no precisen elementos estructurales, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de usos común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad o aquellas que no superen 25 m² construidos de superficie.

Art. 49º Elementos prefabricados

En caso de utilizar elementos prefabricados en las edificaciones, en cualquier caso se cumplirán las condiciones generales y específicas de uso, edificación y estéticas de la zona en que pretendan enclavarse, y a la solicitud de licencia se presentará proyecto redactado por técnico competente, que especifique el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, de conexión de servicios urbanos, de habitabilidad, protección contra incendios, de estabilidad estructural de la cimentación y todas aquellas que garanticen su adecuación y calidad de las instalaciones interiores, así como planos de situación y parcela, distribución, fachadas, etc.

Art. 50º Deberes de uso y conservación

Conforme al art. 8 de la *LUCyL*, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. El coste de las obras que se deriven de las dichas obligaciones corresponderá a los propietarios (hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo), salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por empresas concesionarias de servicios públicos.

Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en los arts. 106 y 108 de la *LUCyL* y 107 de la *LUCyL* conforme a la *LMUS 4/2008* sobre Órdenes de ejecución y declaración de ruina, a los efectos de garantizar la conservación de los edificios y en los casos en que existan dudas sobre la estabilidad o seguridad de un edificio, el ayuntamiento podrá solicitar del propietario el certificado de la inspección técnica de edificios conforme al art. 110 de la *LUCyL*.

Se prohíbe el mantenimiento de edificios en mal estado, debiendo garantizarse su estabilidad y la seguridad para el entorno cuando este prevista su permanencia

o, en caso contrario, la demolición, limpieza de escombros del solar y vallado del solar.

Art. 51° Programa mínimo de vivienda

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, baño completo y un dormitorio. Se recomienda la incorporación de tendedero o espacio libre de parcela para dicho uso.

No podrán establecerse usos residenciales en planta sótano o semisótano conforme al art. 38.3.a) de la *LUCyL*.

Art. 52° Programa mínimo de edificios para usos diversos

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general, todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengán exigidas por la normativa vigente.

Todo local hasta 250 m² con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo (o separando la zona de lavabo de la cabina de inodoro) y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Art. 53° Ventilación e iluminación

Todas las viviendas serán exteriores, considerando como tales las que tengan al menos 3 m. de fachada con espacios vivideros a calle, o a patio en el que sea inscribible un círculo de 15 m. de diámetro.

Las habitaciones de viviendas dispondrán de huecos practicables que en conjunto sumen una superficie igual o mayor a 1/10 de la superficie útil de la misma (esta condición será excusable en edificios de arquitectura tradicional existentes). Pueden exceptuarse las despensas de menos de 6 m² y los aseos, que podrán ventilar por conducto homologado de ventilación forzada a la cubierta.

Los locales para usos distintos al de vivienda, destinados a permanencia de personas, deberán contar con una ventilación natural similar a la de vivienda, o forzada que cumpla le normativa de seguridad y salud en el trabajo.

Los espacios destinados a garaje contarán una ventilación directa o forzada de capacidad suficiente, iluminación y protección contra incendios.

Las escaleras, a excepción de las viviendas unifamiliares, dispondrán de luz y ventilación natural, resuelta mediante huecos verticales a fachada o patio, directamente o en cubierta, debiendo añadirse en este caso conducto de ventilación forzada en todas las plantas.

Art. 54° Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima para permitir una iluminación y ventilación adecuada: lado mínimo 3 m. de y 9 m² de para planta baja, lado mínimo 3 m. de y 11 m² de superficie mínima para baja+1 o baja+2 o altura superior a 4 m. al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima con elementos pisables volados hacia el patio de ningún tipo (galerías, terrazas,...).

No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos en toda su altura.

Art. 55° Altura de las estancias

Altura libre de plantas

Se define como altura libre la existente entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del forjado del techo de una misma planta. (No será aplicable a los espacios diáfanos de almacenes y/o naves agrogranaderas o industriales).

En los edificios construidos protegidos, la altura libre será la existente, autorizándose en todo caso la continuidad de actividades terciarias asimismo existentes.

Para el resto se establecen las siguientes limitaciones:

	Mínimo	Máximo
Planta baja	2,50 m*	3,50 m
Planta piso	2,50 m*	2,70 m
Sótano	2,40 m*	2,60 m

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

En caso de rehabilitación de locales en plantas bajas de edificios antiguos o protegidos de escasa altura, podrá admitirse una altura libre mínima de 2,40 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de las zonas de uso público.

En aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m.

En edificios de nueva planta colindantes con edificios protegidos, se procurará igualar los niveles de forjados de la nueva construcción con los del edificio protegido, tanto en planta de pisos como en planta baja, excepto si la inclinación del terreno lo hace inviable o las alturas libres del protegido no se encuentran dentro de los rangos permitidos.

Entreplantas

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,50 m. y la parte alta de 2,20 m. y no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50 % de la del local.

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas y por la normativa sectorial y estatal (CTE).

Altura libre de espacios bajocubierta

La sala de estar, comedor, cocina y dormitorios, tendrán una altura mínima de 2,50 m. en más del 50% de su superficie útil de cada estancia y en los pasillos y baños 2,20 m., no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo de cualquiera de las estancias.

Los espacios con altura inferior a 1,50 m. pueden destinarse a almacenamiento. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en la planta y la sección de los proyectos que se presenten a licencia.

Altura libre en sótanos y semisótanos

La altura mínima libre será de 2,40 m., aunque en algunos puntos las instalaciones cuelguen hasta dejar 2,20 m. libres.

Art. 56º Dimensiones de las estancias en viviendas

Se establecen las siguientes condiciones para vivienda nueva. Para vivienda "rehabilitada" se podrán excusar, justificadamente, aquellos parámetros que en virtud de la configuración tipológica y/o catalogación no puedan cumplirse.

La sala de estar-comedor tendrá como mínimo 14 m² y se podrá inscribir una circunferencia de 3,00 m de diámetro. Si se incorpora la cocina, la superficie total no será inferior a 16 m². La cocina independiente tendrá como mínimo 7 m².

Los aseos tendrán como mínimo 3 m², no servirán de paso a ninguna otra dependencia y no podrá accederse a ellos directamente desde el estar-comedor ni desde la cocina.

Los dormitorios dobles tendrán 10 m² como mínimo y se podrá inscribir una circunferencia de 2,60 m de diámetro. Los dormitorios individuales tendrán 6 m². No se podrá acceder a ningún dormitorio desde la cocina.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,00 m, siendo en la zona de los vestíbulos como mínimo de 1,20 m.

En el aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior, además de cumplir las condiciones de altura mínima para las estancias, la parte de vivienda no incluida en el mismo tendrá como mínimo 25 m² útiles.

Sección 4º CONDICIONES RELATIVAS A INSTALACIONES Y SERVICIOS**Art. 57º Estabilidad de los terrenos y cimentaciones**

Con independencia de la zonificación urbanística y de la posibilidad de edificar que otorgue el Planeamiento urbanístico, los proyectos de ejecución de obras contemplarán la estabilidad y resistencia de los terrenos por la propia estructura o composición de los mismos, los riesgos de inundación, deslizamiento, subsidencia o hundimiento por posible existencia de minas, bodegas rellenas, etc., proyectando las cimentaciones o pantallas adecuadas a cada caso específico, que garanticen la estabilidad de los terrenos y edificios objeto del proyecto, sin afectar a los colindantes.

Art. 58º Aparcamientos

Espacios destinados exclusivamente para el estacionamiento de vehículos, a cubierto o al aire libre. En ambos casos, las dimensiones mínimas por plaza serán 5,00 m. de longitud y 2,50 m. de ancho, excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos y las personas. En las plazas situadas en los extremos de ámbitos cerrados o que tengan intercalados elementos arquitectónicos de cualquier índole, se reservará al menos una franja de 50 cm., además del ancho mínimo de la plaza de garaje.

Los accesos y los vados cumplirán las condiciones señaladas en los artículos correspondientes a condiciones de accesibilidad de las NUM. En los garajes de viviendas multifamiliares y edificios colectivos y de equipamientos, los pasillos distribuidores de paso de vehículos tendrán como mínimo 5,50 m. de ancho y las salidas de peatones al exterior o a los espacios comunes de los edificios tendrán reservados pasos no ocupados por plazas de garaje de 1,20 m. mínimo de ancho. Las rampas tendrán el 16% como pendiente máxima en tramos rectos y 12% en tramos curvos.

Cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad, ventilación (natural o forzada) y protección contra incendios de los mismos, de los edificios donde se sitúan y de sus usuarios.

Salvo que se señale otra proporción en las condiciones para cada Dotación o Zona, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda y 200 m² de local o edificación para otros usos, bien sea dentro del edificio o en espacio abierto dentro del propio solar.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado (con o sin ordenación detallada, salvo que se establezca otra proporción reglamentariamente) se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles conforme al art. 44 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008).

Se reservará una plaza por cada 40 o fracción a partir de 10, para vehículos que transporten o conduzcan personas discapacitadas con movilidad reducida, con las dimensiones establecidas en el *Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras* de Castilla y León.

Art. 59º Servicios higiénicos

Estarán dotados de agua corriente fría y caliente, ventilación natural al exterior o forzada a cubierta, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m., de material impermeable vitrificado. Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Art. 60º Conductos de ventilación

La evacuación de humos, gases o vapores se efectuará necesariamente mediante conductos hasta sobrepasar la cubierta propia y ventanas de los colindantes, no autorizándose la evacuación a fachadas o patios.

Se prohíbe la colocación de conductos en las fachadas principales, debiendo preverse su situación en los proyectos de edificios de nueva construcción y autorizándose en los ya construidos por patios o zonas no visibles desde la vía pública. Serán independientes de los conductos de evacuación de humos, gases, etc. Cumplirán los requisitos mínimos establecidos en las Normas Tecnológicas de la Edificación y/o CTE.

Art. 61º Aislamientos

Las edificaciones dispondrán de aislamiento higo-térmico, acústico y contra humedades, adecuados a su uso según la normativa vigente y CTE.

Art. 62º Instalaciones especiales

Cumplirán la normativa correspondiente, ejecutándose de modo que no suponga molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, ruidos, vibraciones, vistas,...

Los edificios cumplirán la Normativa de protección contra incendios vigente, lo que se justificará detalladamente en los proyectos presentados a licencia.

En los edificios colectivos se cumplirá la normativa sobre *Infraestructuras para el acceso a los servicios de telecomunicación. Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo*, prohibiéndose las antenas en fachadas y balcones.

Art. 63° Tendederos

Todas las viviendas de obra nueva dispondrán de espacio o sistema para tendedero, quedando prohibido para su emplazamiento en fachada principal, a no ser que quede integrado en la misma y sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además con las ordenanzas de volumetría y estéticas.

Art. 64° Elementos de protección

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas de una altura mínima de 100 cm. y huecos menores de 10 cm., sin riesgo de caídas de objetos o para las personas, considerándose en todo caso como vinculante y obligatorio todo lo expuesto al respecto en el CTE.

Las jardineras, macetas y cualquier elemento doméstico que tenga autorización para ser colocado en fachadas o terrazas de edificios, deberá estar asegurado frente a caída o empuje del viento sin riesgo para las personas o sus bienes.

Art. 65° Toldos o marquesinas

Elementos sobresalientes sobre la vía pública para la protección solar o lluvia. Se justificará su estabilidad estructural y frente al empuje y succión del viento.

La altura mínima sobre rasante será de 2,15 m. para toldos y 2,50 m. para marquesinas y su vuelo será como máximo de 1,25 m. sobre el plano de fachada en calles peatonales. Se prohíben en calles de anchura inferior a 7 m.

En calles con aceras y con tráfico rodado se separarán de la línea de bordillo un mínimo de 0,70 m., no pudiendo superar en ningún caso 1/2 de la anchura de acera ó 1/6 de la anchura de la calle.

Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.

Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

Art. 66° Carteles y rótulos

Todo cartel, rótulo, anuncio o elemento de identificación situado en fachadas no podrá desvirtuar las proporciones, composición o carácter de éstas. Será preceptiva la autorización municipal para la instalación de cualquier elemento o rótulo publicitario y la presentación de documentación gráfica del conjunto de la fachada en la que se decide instalar haciendo referencia a las dimensiones, colores, materiales, modo de anclaje, posición e impacto en la edificación.

Quedan prohibidos los rótulos, anuncios o elementos perpendiculares a fachada y los colgados de techo en el caso de los soportales, y su instalación se limita a planta baja. En los soportales se instalarán sobre su paramento interior.

Los anuncios y carteles podrán ser iluminados, pero nunca luminosos. Los elementos de iluminación tanto de fachada como de los correspondientes anuncios no podrán sobresalir más de 45 cm. del plano de fachada y su haz luminoso no podrá sobrepasar los límites del edificio o establecimiento iluminado, ni provocar molestias a ocupantes de edificios colindantes o transeúntes.

Los rótulos situados sobre macizos de obra tendrán una superficie máxima de 0,5 m², y no podrán sobresalir más de 10 cm. sobre el plano de fachada. Pueden

estar realizados, bien con letra suelta que no supere los 0,25 m de lado. o bien con rótulos transparentes con letras impresas, siempre asegurando que su utilización no desfigura la fachada ni merma su calidad.

Los materiales permitidos: madera, acero (incluido tipo "cor-ten"), vidrio, metacrilato, piedra, hierro forjado, latón... y otros que no distorsionen la imagen del conjunto.

Se prohíbe expresamente el uso de acero pulido (tipo espejo), acabados metalizados brillantes, los materiales plásticos, aluminio en color natural.

Los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación únicamente en planta baja de uso comercial, y en aquellos huecos definidos dentro del proyecto con una superficie máxima de 15% del hueco y siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

La altura mínima de cualquiera de estos elementos sobre la rasante será de 2,70 m., salvo que la altura de planta baja o de los huecos donde se fueran a instalar los rótulos fuera menor.

En suelo rústico, las intervenciones imprescindibles de señalización o de control de accesos no vinculados a las redes supramunicipales de comunicaciones deben quedar integradas en el paisaje.

Art. 67º Banderines

Podrán admitirse anuncios en planta baja, situados perpendicularmente al plano de fachada de menos de 0,50 m² de superficie, siempre que estén a una altura mínima sobre rasante de 2,50 m. y con vuelo inferior a 0,60 m.

(En todo caso la autorización de éstos será potestativa por parte del Ayuntamiento en función de la alteración de la visibilidad)

Art. 68º Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que este situada.

Art. 69º Servicio de cartería

Los edificios dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la normativa vigente.

Los buzones exteriores se integrarán en el diseño de las fachadas o cierres de parcelas, especialmente en elementos y ámbitos de interés cultural.

Cap. 5 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Sección 1º CONDICIONES RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 70º Control municipal

Se exigirá que las nuevas construcciones cumplan las condiciones generales y específicas de cada Zona antes de ser puestas en uso y el Ayuntamiento podrá imponer modificaciones de carácter estético a los proyectos presentados, siempre que lo justifique un mejor cumplimiento de las condiciones estéticas.

Al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas condiciones a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las mismas conforme al art. 9 de la *LUCyL*, en especial a aquellos elementos que se señalen específicamente como disconformes con el Planeamiento.

Art. 71º Preservación de las vistas panorámicas

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar la belleza natural, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo. Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.

Todo ello se justificará con el EAA Estudio de Adecuación Ambiental, señalado en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Art. 72º Silueta de los núcleos

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos, especialmente del núcleo de Frías (BIC), desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios o instalaciones de altura, silueta, carácter o aspecto externo discordantes con el ambiente del conjunto.

Art. 73º EAU. Estudio de Adecuación Urbana

En los casos en que las NUM lo señale como obligatorio o cuando la Corporación lo considere oportuno para casos puntuales, así como para los edificios protegidos o situados en entornos de protección monumental, se redactará el EAU Estudio de Adecuación Urbana, con carácter previo o junto con el proyecto técnico, si éste fuera preciso, y con el siguiente contenido:

- Planos de situación, parcela y ocupación en planta, fachadas y cubierta.
- Dos dibujos a escala 1:100 con el conjunto de fachadas del tramo de calle donde se encuentra el edificio proyectado (tres edificios a cada lado incluyendo bocacalles si existen), situando en un dibujo el solar o edificio preexistente y debajo el otro con el edificio que se proyecta, incluyendo la cubierta completa hasta la cumbrera y los elementos sobresalientes buhardillas, conductos, etc.). Puede sustituirse por un montaje fotográfico con los mismos datos.
- Fotografías en color del edificio a sustituir, de los colindantes y de los situados enfrente del mismo, sección constructiva esquemática con definición de los materiales y textura de fachadas y cubierta e integración de los elementos preexistentes de interés, etc.

Dicho estudio servirá para comprobar la adecuación del diseño del edificio al entorno inmediato, por lo que podrán añadirse o restar condiciones estéticas y/o de volumen, por parte de los técnicos municipales, de las señaladas en la normativa, siempre que sea respetuoso con el entorno y aporte calidad arquitectónica.

Sección 2º CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 74º Tipo de edificación

De acuerdo con el art. 9 de la *LUCyL*, las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en suelo rústico los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianerías.

En suelo rústico, con carácter general se evitarán edificios en los que la edificabilidad se acumule en un sólo paralelepípedo de gran volumen, especialmente si en planta supera los 1.000 m²., resolviendo el diseño por agrupación de módulos de proporciones diversas, que reduzcan el impacto visual y se acomoden al relieve y características del entorno. No obstante se podrán permitir superficies mayores si la actividad así lo requiere.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a "caravanas", "módulos prefabricados", etc., en todos los tipos de suelo, salvo en los lugares habilitados para campamentos de turismo, con las condiciones que en ellos se establezcan. Ello no impide que puedan utilizarse elementos prefabricados, siempre que se cumpla lo exigido en el apartado sobre condiciones generales de habitabilidad de la edificación y en las condiciones estéticas de la zona.

Art. 75º Composición de fachadas y cubiertas

Todas las edificaciones, de carácter provisional deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales descontextualizados y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición urbana, con acabados adecuados.

Art. 76º Ventanas y huecos

En los edificios según alineación de vial, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 0,70 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

Los cuerpos volados, galerías, miradores o balcones, salvo que las condiciones específicas para cada zona señalen condiciones más restrictivas, se separarán al menos 60 cm. de los linderos, la altura mínima sobre la calle será de una planta y su proyección sobre la misma será como máximo 1/10 del ancho de la calle, salvo en calles menores de 6 m. donde no se autorizan.

Art. 77º Elementos de instalaciones

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, paneles solares, antenas parabólicas, antenas de emisoras y

radioaficionados, pararrayos, etc., deberán quedar dentro de la parcela, en la medida de lo posible, ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Las chimeneas y conductos de ventilación se adaptarán, en lo posible a la tradición del entorno en cuanto a diseño, materiales y remates, evitándose los de apariencia metálica brillante o reflectante o los prefabricados de diseño inadecuado al entorno.

No se permitirá la instalación de "huertos solares" dentro de los cascos urbanos.

***Sección 3º* CONDICIONES SOBRE EMPLEO DE MATERIALES**

Art. 78º Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales no pensados para formar acabados exteriores.

Como materiales de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra del lugar (piedra de Toba), los revocos, estucos y enfoscados de mortero con pintura en tonos tradicionales de la zona (tonos ocre, terrosos o similares.).

Los materiales extraños a la construcción tradicional de la zona (ladrillo caravista y cerámica vitrificada o de colores atípicos, fibrocemento, bloque de hormigón en su color, ladrillo tosco sin revestir, materiales metalizados, fachadas elaboradas a base de restos de la construcción, ...) quedan prohibido, salvo justificación estética y proyectual por técnico competente y se estime adecuado.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos e frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vía pública. No se autorizan viviendas adosadas colindantes con el mismo diseño exterior.

Los revestimientos de placas de fibrocemento o chapa metálica existentes, se retirarán cuando lo señale el Ayuntamiento y, como máximo, en el momento en que se proceda a renovar las fachadas correspondientes.

Las cubiertas deberán adaptarse a los materiales tradicionales de la zona (teja curva), permitiéndose teja mixta fuera de los cascos urbanos protegidos, prohibiéndose las cubiertas de chapa o placa de fibrocemento (salvo en construcciones de naves y/o almacenes agro-ganaderos o industriales) en colores vivos, pizarra, fibrocemento, etc., por lo que se irán sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación. En elementos singulares se permiten materiales como el cobre, el zinc, ... siempre que se justifique en el diseño del elemento.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia brillante.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial las naves para equipamientos o servicios y usos agrícolas o industriales en suelo rústico o en las proximidades de los núcleos, se evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada.

Sección 4º CONDICIONES RELATIVAS AL CIERRE DE PARCELAS Y SOLARES

Art. 79º Vallados en suelo rústico y urbanizable

Se recomienda el mantenimiento del parcelario rústico sin cierres de ningún tipo, como es habitual en la zona.

Se podrán autorizar cerramientos de escaso impacto visual, similares a los tradicionalmente existentes y altura máxima 2 m., que no impidan e incluso favorezcan el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local, respetando las distancias establecidas respecto a cauces de agua, o respecto al sistema viario y caminos, según se señala en el capítulo correspondiente.

Los vallados cinegéticos o de otro tipo que impidan la libre circulación de la fauna silvestre con longitudes superiores a 2000 m., requieren Evaluación de Impacto Ambiental conforme al anexo IV de la *Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*.

Se prohíbe el cierre continuado de parcelas colindantes en frentes de carreteras, debiendo dejar pasos de servidumbre hacia el fondo, de 5 m. de anchura mínima cada tramo de 500 m. como mínimo.

Materiales autorizados, salvo lo señalado específicamente para cada Zona:

- cerramiento vegetal de especies autóctonas.
- murete de mampostería del lugar, que deberá conservarse en caso de existir salvo exigencia de realineación. (En el caso de nuevos cierres de mampostería la parte ciega del mismo no superará 1 m. de altura, completándose el resto de la altura con elementos vegetales o diáfanos)
- poste de madera y alambrada ligera, cuando se justifique provisionalmente para usos cinegéticos o ganadería extensiva.

En casos excepcionales y justificados, por motivos de seguridad u otros, se permitirá alcanzar una altura máxima de 2,50 m., con postes de acero galvanizado y/o pintado, malla de simple torsión y acompañado dicho cierre de elementos vegetales.

Art. 80º Vallados en suelo urbano

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,50 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.

La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Materiales autorizados:

- murete de mampostería del lugar, que deberá conservarse en caso de existir, salvo exigencia de realineación.
- murete revocado en tonos tradicionales de la zona.
- forja o entramado metálico de diseño vinculado a la zona.
- cerramiento de postes de madera.
- cierres vegetales.

Sección 5º CONDICIONES RELATIVAS A LOS AJARDINAMIENTOS

Art. 81º Ajardinamiento de parcelas en suelo rústico

En suelo rústico, los posibles tratamientos de jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, sólo podrán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona, evitando introducir visualmente en el paisaje tramas vegetales extrañas o delimitaciones de parcela de marcado contraste geométrico en relación con las formas naturales.

Especies arbóreas recomendadas de la zona: *Pinus nigra*, *Pinus sylvestris*, *Pinus pinaster*, *Quercus faginea*, *Quercus ilex*, *Quercus pyrenaica*, *Fagus sylvatica*.

Art. 82º Ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales

En parcelas de suelo rústico, destinadas a instalaciones vinculadas a servicios urbanos o infraestructuras, vertederos, escombreras y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agroganadero, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, no siendo inferior al 30 % la superficie destinada a plantación de especies vegetales.

Salvo que se justifique otra disposición, en los proyectos la plantación en parcela, no debiendo ser inferior a un árbol y 3 arbustos por cada 50 m² de parcela total, con mayor densidad en las zonas de mayor impacto visual.

T.III NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y DOTACIONES URBANAS

Cap. 1 NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Sección 1º IT. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Art. 83º Definición

Son los Sistemas estatales, regionales, subregionales y sectoriales de infraestructuras territoriales de competencia supramunicipal, que pueden tener la consideración de SR-PI Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

IT-TC	Infraestructuras de telecomunicaciones
IT-EE	Infraestructuras de la energía eléctrica
IT-GS	Infraestructuras de transporte de gas
IT-HD	Infraestructuras hidráulicas
IT-CA	Infraestructuras de calidad ambiental (residuos)
IT-VF	Infraestructuras del transporte. Vías Férreas
IT-RV	Infraestructuras del transporte. Red Viaria. Carreteras

Se detallan a continuación algunos aspectos regulados por la normativa sectorial, las DOAS o Planes sectoriales correspondientes, con el fin de facilitar su cumplimiento. Con carácter subsidiario se detallan condiciones específicas para el ámbito del término municipal.

Las edificaciones requeridas se ajustarán a las condiciones de edificación y estéticas generales y específicas para las Dotaciones Urbanísticas y Servicios Urbanos.

Art. 84º IT-TC. Criterios de diseño y ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones

Se refiere a las instalaciones necesarias para la producción, transmisión y recepción de sistemas de comunicación por cable, ondas, etc.

Condiciones generales

Deberá cumplirse la normativa vigente.

- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo, por el que se aprobó el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y de sistemas de telecomunicaciones.

- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, que aprueba un modelo de comunicación de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas.

- Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Real Decreto 401/2003 de 4 de abril, por el que se aprobó el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y de sistemas de telecomunicaciones.

- Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, relativo a la instalación de infraestructuras de Radiocomunicación.

- *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.*

- *Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.*

- La administración competente señalará las reservas para redes públicas de telecomunicaciones.

- Los nuevos desarrollos urbanos incluirán entre los servicios urbanos a incluir en las obras de urbanización, las instalaciones comunes de telecomunicaciones.

- Conforme a los arts. 28, 29 y 30 de la *Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones*, las instalaciones de telecomunicaciones deberán emplazarse de modo que se evite la instalación aérea de cableados en las vías públicas y fachadas de edificios, y en suelo rústico la proliferación de elementos similares en la misma zona, debiendo compartir las mismas infraestructuras en instalaciones existentes, evitando la proximidad visual con hitos naturales o históricos de tradición cultural o paisajística.

- En el diseño de la instalación se utilizarán soluciones que se integren en el paisaje, en cuanto al emplazamiento, forma, color, arbolado,... Las instalaciones auxiliares o redes complementarias, accesos, etc., se integrarán en el entorno, lo que se justificará con un EAA Estudio de adecuación ambiental.

- Serán de aplicación las determinaciones del planeamiento sobre protección del medio ambiente y del paisaje y sobre protección del Catálogo de elementos de interés natural y cultural. Se prohíbe su emplazamiento en los lugares y entornos de protección de las zonas y elementos catalogados y en especial de los BIC/BIN.

- El *Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación en Castilla y León* establece para dichas instalaciones la exigencia de licencia urbanística y autorización de uso excepcional en suelo rústico y se declara actividad sometida a licencia ambiental y de apertura.

Condiciones específicas

Se prohíbe las instalaciones con torres de soporte en los yacimientos arqueológicos catalogados y en un entorno de 100 m. respecto a dichas zonas o elementos, así como en edificios y elementos etnológicos catalogados, vías pecuarias e históricas.

Art. 85º IT-EE. Criterios de diseño y ejecución de infraestructuras de producción, transporte y distribución de energía eléctrica

Condiciones generales

- *Real Decreto 1432 /2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. (BOE nº 222, de 13 de septiembre).*

- *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas correspondientes ITC-LAT 01 a 09. (BOE nº 68, del 19 de marzo).*

- Decreto 127/2003 de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.
- Real Decreto 842/2002 del Ministerio de Industria, de 2 de agosto de 2002, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para Baja Tensión, y las Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, Regulación de actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad de Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, según el R.D. 3275/1982 de 12 de noviembre.

Condiciones generales de servidumbres de tendidos eléctricos

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T., las construcciones y/o arbolado cercano deberán cumplir las siguientes disposiciones:

-Prohibición de plantación de árboles

Se prohíbe a distancia horizontal inferior a 2 m. o a la resultante de:

$$D= 1,5 + D_{el}$$

D_{el} (Distancia de aislamiento eléctrico determinado en función del voltaje de la línea)

-Prohibición de construcciones

Se prohíbe a distancia inferior a 5 m. o a la resultante de:

$$D= 3,3 + D_{el}$$

D_{el} (Distancia de aislamiento eléctrico determinado en función del voltaje de la línea)

Condiciones específicas para nuevas redes eléctricas

- Los nuevos trazados de tendidos aéreos se ajustarán a los corredores previstos en los instrumentos de ordenación del territorio.
- Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano.
- Se tendrá en cuenta lo establecido sobre utilidad pública, servidumbres y relaciones civiles de los arts. 140-141 y 157-162 del *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, Regulación de actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*
- Queda prohibido el trazado de nuevas redes aéreas en los ámbitos protegidos por el Catálogo

Condiciones específicas para los Parques Eólicos y aerogeneradores

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial vigente:

- Decreto 189/1997 de 26 de septiembre sobre autorización de instalaciones de electricidad por energía eólica.
- Plan Eólico de Castilla y León.

Los parques eólicos distarán, en todo caso, más de 500 m. de núcleos urbanos. Los parques y aerogeneradores se prohíben en el ámbito de los LIC's y ZEPA's, y en los entornos de BIC/BIN y demás elementos catalogados.

Condiciones específicas para los Instalaciones y Parques Fotovoltaicos

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial vigente:

- *Real Decreto 436/2004 de 12/03/04, por el que se establece la metodología para la actualización y sistematización del régimen jurídico y económico de la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial. BOE Núm. 75, de 27 de marzo de 2004.*
- *Corrección de errores del Real Decreto 436/2004 de 12/03/04.*
- *Ley 54/1997 de 27/11/97, de Regulación del Sector Eléctrico. Regulación de las actividades destinadas al suministro de energía eléctrica.*
- *Real Decreto 1663/2000 de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.*
- *Orden ITC 4112 2005 de 30 de diciembre sobre régimen aplicable para la realización de intercambios intracomunitarios e internacionales de energía eléctrica.*
- *Orden ITC/763/2006, de 15 de marzo, por la que se regula la transferencia de fondos de la cuenta específica de la Comisión Nacional de Energía al Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, en el año 2006, para la ejecución de las medidas del Plan de Acción 2005-2007, de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética 2004-2012 (E4), y los criterios para la ejecución de las medidas contempladas en dicho Plan.*

Condiciones específicas

No se permitirá la instalación de Parques Fotovoltaicos sobre yacimientos arqueológicos o sobre elementos declarados de interés cultural de carácter sea cual sea la magnitud del elemento de interés cultural.

Se prohíben en el ámbito de los LIC's y ZEPA's y espacios naturales protegidos.

Se atenderá a lo establecido en la *Orden FOM/1079/2006* sobre condiciones generales de instalación y autorización de dichas infraestructuras, así como sobre su desmantelamiento.

Coordinación entre instalaciones de transporte de energía eléctrica y el planeamiento urbanístico

La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo rústico, deberá tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualquiera de las categorías del suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes, conforme al art. 112 del *Real Decreto 1955/2000*.

En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación eléctrica en los instrumentos de ordenación o cuando por razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de energía eléctrica aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte o distribución y siempre que en virtud de lo establecido en otras leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado se estará a lo dispuesto en el art. 244 (vigente) de la *Ley 1/1992 de 26 de junio sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*.

Conforme a lo establecido en los arts. 3 y 13 del *Decreto 127/2003* los nuevos trazados de tendidos aéreos se ajustarán a los corredores previstos en los instrumentos de ordenación del territorio.

Los ámbitos afectados por las instalaciones de transporte de energía existentes que atraviesan el término municipal o previstos en las Directrices de Ordenación del Territorio se clasifican como SR-PI con las servidumbres que se señalan.

Art. 86º IT-GS. Criterios de diseño y ejecución de infraestructuras de transporte de gas

Condiciones generales

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial de aplicación

- *Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, que ordena las actividades de exploración, transporte, distribución y comercialización de los hidrocarburos líquidos y gaseosos.*

Art. 87º IT-HD. Criterios de diseño y ejecución de infraestructuras hidráulicas

Condiciones generales

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial de aplicación y lo establecido para SR-PN-(ca), Suelo rústico con protección de cauces, lagunas y embalses.

Art. 88º IT-CA. Criterios de diseño y ejecución de infraestructuras de Calidad ambiental (residuos)

Condiciones generales

Se ajustará a lo establecido en la normativa vigente

- *Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos*
- *Ley 11/1997 de envases y residuos de envases*
- *Decreto 204/1994 sobre residuos sanitarios en Castilla y León*
- *Decreto 74/2002, de 30 de mayo, Estrategia Regional de Residuos de la Comunidad de Castilla y León.*

Condiciones específicas

Subsidiariamente, se tendrá en cuenta lo establecido para el Servicio Urbano de tratamiento de residuos.

Art. 89º IT-VF. Infraestructuras del transporte. Vías Férreas

Condiciones generales

Se refiere al trazado de las vías para el tránsito del ferrocarril, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, urbanizable o rústico), bien sean de viajeros, mercancías, actividades mineras y a las zonas funcionales del mismo.

Está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como medio de transporte de personas y mercancías.

El régimen legal está establecido en la *Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario* y el *Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2837/2004)*

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidos a las reglas de tramitación establecidas.

Los permisos y licencias administrativos precisos para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Planeamiento urbanístico, se entenderán implícitamente concedidos conforme establece el art. 179 de la LOTT.

Además cualquier trazado ferroviario se ajustará a lo establecido la *Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario*.

Condiciones específicas

Con independencia de la licencia municipal, se necesitará autorización del órgano administrativo competente de la Red de Ferrocarriles para los usos o edificaciones afectados por la zonificación funcional.

Sección 2º IT-RV. INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA RED VIARIA. CARRETERAS

Art. 90º Definición

Se refiere al trazado de la red viaria de carreteras, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, urbanizable o rústico) y según los tipos establecidos en las normativas de Carreteras (*Ley 25/1988 de Carreteras del Estado* y *Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León*).

Autopistas

Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y reúnen las siguientes características:

- a) No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.
- b) No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía, ni ser cruzada a nivel por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.
- c) Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.

Autovías

Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de acceso a las propiedades colindantes.

Vías para automóviles

Son vías para automóviles las carreteras de una sola calzada con limitación de acceso a las propiedades colindantes.

Carreteras convencionales

Son carreteras convencionales las que no reúnan las características propias de las autopistas, autovías y vías para automóviles.

Otras vías

No tendrán la consideración de carreteras a los efectos de la *Ley 10/2008*:

- a) Los caminos de servicio de los que sean titulares el Estado, la Comunidad Autónoma, las entidades locales y demás personas de derecho público, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares. A estos corresponde atender los gastos que ocasionen su construcción, reparación y conservación.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.
- c) Los caminos rurales

Elementos funcionales o áreas de servicio

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Tramos urbanos

Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellas que discurren por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico o territorial o, en su defecto, el que se considere como tal en la legislación urbanística aplicable en Castilla y León.

Travesías

Se considera travesía la parte de tramo urbano en el que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles, al menos, en una de las márgenes.

Art. 91º Delimitación

Infraestructura viaria de rango supramunicipal

Se clasifican como tales todas las carreteras estatales, autonómicas y provinciales que atraviesen el término municipal.

Carreteras Nacionales

(No existen dentro del término municipal)

Carreteras Autonómicas. Red Básica

(No existen dentro del término municipal)

Carreteras Autonómicas. Red Complementaria

BU-522

BU-520

Carreteras Provinciales. Redes de Carreteras de Entidades locales

BU-V-5021

Art. 92º Zonificación funcional de carreteras

El suelo afectado por Carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la *Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras del Estado y su Reglamento (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre)* y la *Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León* por lo que, cualquier proyecto de

urbanización que afecte a los mismos deberá ser aprobado por el organismo titular de la carretera o camino vecinal.

Los terrenos incluidos dentro de la zona de influencia de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano, urbanizable o rústico, según su emplazamiento. En suelo rústico, las zonas de influencia tendrán la consideración de SR-PI, Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de carreteras conforme al art 16.e) de la LUCyL.

En concordancia con la normativa sectorial y salvo lo establecido en el art. 26.3 y 4 de la *Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León*, se establecen las siguientes zonas funcionales para las carreteras de la Comunidad:

Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros 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

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 23 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Zona de afección

La zona de afección de las carreteras estará 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 la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y a una distancia de cincuenta y treinta metros, respectivamente en el resto de las carreteras estatales y resto de carreteras autonómicas, provinciales o locales, medidos desde las citadas aristas.

Arista exterior de la explanación

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Art. 93º Condiciones de uso en la zona de influencia de carreteras

Usos permitidos con informe previo en la Zona de dominio público

- *Autorización del organismo titular de la carretera en SR.*
- *Informe previo vinculante del organismo titular en SU.*
- *Licencia municipal*

Sólo se autorizan las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres. (Las viviendas para el personal encargado solo se autorizan en suelo urbano).
- Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes en suelo urbano, talleres de reparación y similares.
- Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.
- Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de auxilio y similares.
- Áreas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

Usos permitidos con informe previo en la Zona de servidumbre

- *Autorización del organismo titular de la carretera en SR.*
- *Licencia municipal*

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de la *Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León*.

Usos permitidos con informe previo en la Zona de afección

- *Autorización del organismo titular de la carretera en SR.*
- *Licencia municipal*

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de la *Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León*.

Art. 94º Condiciones de uso en zonas de reserva para vías de comunicación

En estas zonas se prohibirá la edificación, salvo instalaciones provisionales para un periodo de tiempo concreto y sin derecho a indemnización en caso de acometer las obras de construcción de los viales y sus zonas de protección.

Art. 95º Condiciones técnicas de las infraestructuras de carreteras

Las infraestructuras viarias de rango supramunicipal se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación, teniendo en cuenta la integración con las redes locales y las condiciones medioambientales del territorio del término municipal.

Para las travesías situadas en ámbitos declarados BIC, conjunto histórico u otros conjuntos urbanos inventariados o catalogados, se procurará la integración del viario en el entorno.

Art. 96º Condiciones para la edificación y cierres de parcela en márgenes de carreteras en suelo urbano y urbanizable

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación o cierre de parcelas no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación o en el correspondiente Planeamiento de desarrollo, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora de trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose a procedimiento legal.

En suelo urbano y urbanizable será obligatorio la solicitud de autorización ante el Ministerio de Fomento o Consejería de Fomento (según titularidad de la carretera) para la realización de cualquier obra, instalación o actividad en las zonas de protección de las carreteras, y estando siempre a lo dispuesto en la legislación sectorial estatal o autonómica vigente.

Con carácter general, en caso de que no se marque límite de edificación, las edificaciones se podrán ajustar a las alineaciones de parcela marcadas en los planos (o al retranqueo establecido en la zona de ordenanza) y, en el caso de que esas alineaciones no existan, se retranquearán, como mínimo, 13 m. desde el eje de la carretera para sectores de suelo urbano no consolidado (SU-NC).

Para sectores de suelo urbanizable (SUR) el límite de edificación (en caso de no estar señalado en los planos de ordenación) será de 18 ó 25 m. desde la línea exterior de la calzada para carreteras autonómicas ó estatales, respectivamente.

Los planos de ordenación podrán establecer límites de edificación superiores.

Los cerramientos podrán colocarse en la arista interior de la acera, en línea con los existentes o coincidentes con la alineación de parcela y, de no existir ni acera, ni alineación de parcela para carreteras estatales, autonómicas o de menor rango se establecen las siguientes distancias:

- a 3 m. de la explanación si es diáfana (a 8 m. desde la arista exterior para carreteras estatales)
- a 8 m. desde la arista exterior si es opaco parcialmente (murete ciego $\leq 0,60$ m.)
- a 18 m. ó 25 m. desde la línea exterior de la calzada, si presenta un murete ciego $\geq 0,60$ m., para carreteras autonómicas o estatales, respectivamente.

Art. 97º Condiciones para la edificación y cierres de parcela en márgenes de carreteras en suelo rústico

Edificaciones propias de la red de carreteras

Las edificaciones necesarias para usos funcionales básicos (de apoyo a la carreteras y sus usuarios) que deban situarse en la zona de dominio público, procurarán adaptarse a las condiciones de edificación y estéticas correspondientes a la Zona en que se enclaven, aunque podrá excusarse si el carácter de las mismas así lo exige.

Las edificaciones para usos funcionales de carácter complementario (viviendas para personal, hoteles, restaurantes,...) no podrán situarse en la zona de dominio público, pudiendo situarse en suelo rústico (si es autorizable) o en suelo urbano

calificado como tal y cumpliendo las condiciones de edificación y estéticas de la Zona en que esté permitido o autorizado estos usos.

Edificaciones ajenas a la red de Carreteras

Además de las específicas para cada Zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación y cierre de parcelas no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación.

Límite para la edificación y cierre de parcelas

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, así como los cierres de parcela opacos (en todo o en parte), a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La anchura de la línea límite para la edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada, entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona, pudiendo admitirse, previa autorización, los cierres diáfanos a partir de dicha zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Autopistas, autovías y vías rápidas

La línea límite para la edificación se situará a 50 m. del borde exterior.

Variantes o carreteras de circunvalación

La línea límite de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y de 18 a 50 m. para el resto de variantes, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Carreteras convencionales del Estado.

La línea límite para la edificación se establece a 25 m. desde la arista exterior de la calzada de la carretera.

Los cierres de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán la siguiente distancia:

- Cierres de todo tipo a partir de 8 m. de la arista exterior de la explanación y en el caso de que sean totalmente opacos se situarán en el límite de edificación

Carreteras convencionales de la red regional básica autonómica, red complementaria y redes de carreteras de entidades locales

La línea límite para la edificación se establece a 18 m. desde la arista exterior de la calzada de la carretera.

Los cierres de parcela, previa autorización del organismo titular de la carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:

- Cierre diáfano (postes y alambrada metálica), a partir de 3 m. de la arista exterior de la explanación.
- Cierre parcialmente opaco (ciego hasta 60 cm.) a partir de 8 m. de la arista exterior de la explanación.
- Cierre totalmente opaco (ciego más de 60 cm.) de fábrica a partir de 18 m. del borde exterior de la calzada.

Ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones

A efectos de protección, se aplicarán las mismas condiciones que para las carreteras convencionales, y prevalecerá en todo caso la más alejada de la carretera.

Infraestructuras en carreteras

En los tramos de carretera que atraviesen los núcleos, se evitará el trazado de infraestructuras en la zona de la calzada, debiendo situarse en la zona de aceras, salvo en los puntos inevitables, debiendo contar con autorización del organismo titular de la carretera.

Publicidad en carreteras

Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y sin afectar a la señalización, la iluminación, ni el balizamiento de la carretera.

Control del nivel sonoro

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, estableciendo si se superan los umbrales recomendados limitaciones a la edificabilidad o disponiendo medios de protección acústica, de acuerdo con la normativa vigente. (*Ley 37/2003, de Ruido*).

Accesos

Se cumplirá lo previsto en el Cap. II del Título III del *Reglamento de Carreteras* en relación con el art. 28.1 de la *Ley de Carreteras del Estado*, así como lo regulado en la *O.M. de 16.12.1997* que regula los accesos a las carreteras.

En las carreteras autonómicas se cumplirá además lo previsto en la *Instrucción C.E.-1/2005 de la D.G. de Carreteras e Infraestructuras*.

Los accesos desde carreteras a nuevos viales o a parcelas en suelo rústico requieren estudio individualizado y autorización del organismo titular de la carretera.

Art. 98º Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones generales de protección del paisaje y medio ambiente.

Las edificaciones de instalaciones y elementos funcionales deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, especialmente en cuanto a ordenación de volúmenes, materiales y colores, y a las condiciones específicas correspondientes a

la zona en que esté situada la parcela, salvo justificación expresa por criterios de funcionalidad.

En las obras de urbanización de zonas incluidas en conjuntos históricos o entornos de protección de BIC/BIN y elementos de interés cultural se tendrán en cuenta las condiciones señaladas en el Catálogo.

Art. 99º Cuadro resumen de parámetros las zonas de protección de carreteras

TIPO DE VÍA	Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección	Línea límite de edificación
CIRCUNVALACIONES ESTATALES	8 m.	25 m.	100 m.	100 m.
RESTO CIRCUNVALACIONES	8 m.	25 m.	100 m.	18-50 m.
AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
CARRETERAS ESTATALES	3 m.	8 m.	50 m.	25 m.
RED DE CARRETERAS TITULARIDAD DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON Y REDES DE CARRETERAS DE ENTIDADES LOCALES	3 m.	8 m.	30 m.	18 m.

Cap. 2 DETERMINACIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

Art. 100º Delimitación y reserva

La regulación de las Dotaciones urbanísticas, conforme al art. 38.1.b) de la LUCyL y el art. 44 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008), abarca a las ya existentes y aquellas futuras para las que en determinados casos el Planeamiento Urbanístico señale reservas de suelo o limite el uso de los mismos.

Art. 101º Ámbito de las Dotaciones urbanística: Sistemas locales

Las Dotaciones urbanísticas municipales pueden ser de ámbito general o local, lo que viene determinado por la ordenación general. En Normas Urbanísticas Municipales sólo se han definido sistemas locales.

Las NUM pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

SG- Sistemas generales

Son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y territorial, prevaleciendo su carácter sobre el del régimen del

suelo al que pertenece y anulando o condicionando el uso lucrativo del suelo por los particulares, a causa del interés general para la colectividad. Vienen determinados por el Planeamiento urbanístico o Planes de Ordenación del Territorio y sectoriales de rango superior.

SL- Sistemas locales

El conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de ámbitos objeto de Ordenación detallada que para cada zona prolongan, mejoran o completan los existentes, a modo de estructura local. Vienen señalados en el Planeamiento urbanístico para los ámbitos de ordenación detallada o pueden especificarse o modificarse a través de Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle.

Art. 102º Titularidad de las Dotaciones Urbanísticas: Públicas/Privadas

En general, las dotaciones urbanísticas son públicas, bien sea por su propio carácter y finalidad, por la normativa sectorial o por la iniciativa. Para su implantación deberán ajustarse a los planes sectoriales, de ordenación del territorio o de ordenación urbanística y sólo podrán ser suprimidos si su finalidad se garantiza de otro modo o en otro emplazamiento, debiendo procederse a la modificación de las NUM para permitir otros usos.

Art. 103º Aprovechamiento de las Dotaciones urbanísticas: Lucrativo/No lucrativo

Según genere o no beneficios económicos para su propietario, si es enajenable con beneficio y está dentro del comercio entre privados o no. Depende del tipo y de la gestión. Las dotaciones públicas se entiende que no son lucrativas. Las dotaciones privadas se consideran lucrativas.

Art. 104º Sistema de obtención de los terrenos para Dotaciones urbanísticas:

Los terrenos para Dotaciones Urbanísticas públicas obtendrán conforme a lo establecido en el art. 66 de la *LUCyL*

- cesión gratuita mediante sistema de actuación.
- expropiación forzosa
- ocupación directa

Las NUM podrán señalar específicamente las condiciones o espacios reservados correspondientes a cada Sector.

Art. 105º Criterios de diseño y ejecución de Dotaciones urbanísticas no existentes

Para cada dotación urbanística específica se señalan criterios de diseño y ejecución en el apartado correspondiente.

En suelo rústico no se permiten actuaciones urbanizadoras, salvo las permitidas conforme al art. 26 de la *LUCyL*, referidas a obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstas en el Planeamiento urbanístico, sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, debiendo resolver los vertidos excepcionales mediante fosa séptica provisional o conexión a la red municipal.

Se permiten las obras de urbanización destinadas al servicio de instalaciones industriales autorizables en este tipo de suelo, cumpliendo las condiciones generales de urbanización.

Cap. 3 DU-VI. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE VÍAS PÚBLICAS

Art. 106º Definición

Se refiere al trazado de las vías del sistema de comunicaciones intramunicipales y espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes según el art. 38.1.a) de la LUCyL.

Carreteras de la red local

Carreteras convencionales pertenecientes a las redes de entidades locales (según la *Ley 10/2008, del 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León*), de competencia municipal que discurren por suelo rústico para comunicar enclaves dentro del término municipal.

Vías públicas urbanas

Las calles de la red municipal que conforman la red propia del suelo urbano y sirven de acceso a los solares.

- Vías urbanas estructurantes que configuran el viario principal dentro de los núcleos.
- Vías urbanas complementarias que configuran los trazados secundarios de acceso local a los solares.

Rutas peatonales históricas y turísticas

Aquellos recorridos utilizados habitualmente por senderistas o visitantes de enclaves turísticos y culturales, bien coexistiendo con tráfico rodado o por vías exclusivas.

Caminos rurales y vecinales

Los caminos públicos, generalmente sin pavimentar, de acceso a minas, ríos, de concentración parcelaria, vías forestales, ..., los caminos entre núcleos y los itinerarios peatonales.

Art. 107º Delimitación

Carreteras y caminos municipales

Por el municipio trascurre la carretera local que une Monterrubio de Demanda con la carretera de la red complementaria BU-821.

Otras vías municipales

- Además existen otros caminos rurales al servicio de la parcelación rústica, acceso a montes, ...

Sendas turísticas locales

No existen sendas turísticas locales que merezcan ser tenidas en cuenta

Sistema local de vías públicas urbanas

Se califican como sistemas locales las restantes calles de suelo urbano, así como los aparcamientos públicos.

Su trazado y alineaciones se consideran como determinaciones de ordenación detallada.

Art. 108º Criterios de diseño y ejecución de las vías públicas

Conforme a los arts. 36.2 de la *LUCyL*, 41 y 42 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

Con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes criterios para el trazado y urbanización de los viales, más lo que se señale específicamente para cada zona:

Calzadas

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista. El viario se ajustará a las exigencias señaladas en las Instrucciones Técnicas de los organismos titulares. Las vías locales de nueva apertura pueden considerarse como de categoría T4 (tráfico bajo) con exigencias de anchura mínima de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada. Tanto los nuevos viales como las conexiones con carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

Conforme al art. 36.2. de la *LUCyL*, en el trazado del viario y espacio libres se respetarán los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, adaptando el trazado a las formas del relieve, cornisas y terrazas naturales, bordes de cauces, manchas de arbolado, elementos de interés cultural, ... quedando condicionados los desmontes y terraplenes al cumplimiento de las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

En los Sectores sin ordenación detallada que se sitúen en zonas de borde del suelo urbano, de cauces o de terrazas fluviales, en el entorno de elementos de interés cultural, etc. se organizarán de modo que la frontera con dichos espacios se resuelva como vías de comunicación o espacios libres de uso público propios del Sector.

En las zonas de borde de las zonas industriales o para dotaciones en suelo urbano no consolidado o urbanizable colindantes con carreteras, se dejará junto a la misma una vía de servicio con las conexiones que autorice el organismo titular de la carretera.

En zonas de nueva ordenación se procurará que el tamaño de las manzanas se asimile a las proporciones de las del entorno y al tipo arquitectónico exigido, evitando las de gran tamaño que comprometan el desarrollo futuro de las zonas periurbanas o impidan la relación próxima con el medio rústico.

En los casos en que, en los Sectores sin ordenación detallada, se señalen gráficamente viales interiores al mismo, se respetará su trazado general, con los reajustes que sean precisos para su mejor funcionalidad.

En ningún caso se autorizarán nuevas vías urbanas que se resuelvan en fondo de saco, debiendo siempre tener entrada y salida a otras vías (salvo imposibilidad manifiesta) existentes o previstas por el Planeamiento. En este último caso se permitirá el fondo de saco como solución provisional hasta que se abra la vía de enlace, si esta se desarrolla por terrenos ajenos a la actuación urbanizadora.

Las nuevas vías en áreas de suelo urbano no consolidado y urbanizable no podrán tener una dimensión inferior a 8 m, a excepción de las señaladas en planos como de menor dimensión. Se recomienda la reserva de dos carriles de 3 m de ancho para circulación de vehículos en los dos sentidos, y bandas de 2 m. por lo menos en uno de los dos lados para aparcamiento y aceras de 1,5 m. mínimo.

Se mantendrán las rasantes existentes, salvo las señaladas en los planos de ordenación, las exigidas por seguridad en zonas inundables (previo Estudio Hidrológico) en las zonas de nueva ordenación, y en las que se establezcan por el Ayuntamiento.

Para nuevos trazados de viario local o mejora de los existentes, se tendrán en cuenta las condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios establecidos en el *CTE, DB-SI*, para facilitar la evacuación y la intervención de los servicios de extinción de incendios. Asimismo, se tendrá en cuenta todo lo referido a Barreras Urbanísticas en el *D. 217/2001 Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras* y *Ley 3/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León*.

Pavimentación y encintado de aceras

Las características técnicas y de acabado de las aceras se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias de uso.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. El espesor bajo la aceras no podrá ser inferior a 10 cm, reforzándose éste en zona de vados.

Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Los tubos salvacuneta en los enlaces de vías se construirán con tubo de 40 cm. de diámetro mínimo sobre solera de 20 cm. de espesor y en los extremos arquetas con arenero de 30 cm. de altura.

Se tendrán en cuenta las condiciones de accesibilidad en los pasos de peatones, accesos a espacios públicos, etc... conforme a la *Ley 3/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León*.

El pavimento de las aceras y soportales en los edificios de nueva construcción o reforma deberán ajustarse al modelo existente en su entorno o al que se señale por el Ayuntamiento, en el caso de que esté prevista su sustitución.

En los entornos BIC/BIN o en espacios señalados en los planos, las pavimentaciones se integrarán a la estética de dichos ámbitos y se ajustarán a las condiciones específicas de urbanización, si se establecen en las NUM.

Accesos y vados

Los accesos desde carreteras a nuevos viales o a parcelas en suelo rústico requieren estudio individualizado y autorización del organismo titular de la carretera.

Los accesos de entrada de vehículos a cada parcela requerirán la ejecución de un vado. Se ejecutará con solera de hormigón con un sobreespesor de 10 cm.

Aparcamientos públicos

Se tendrá en cuenta lo establecido en las NUM sobre condiciones relativas a instalaciones de aparcamiento de vehículos y accesibilidad y supresión de barreras.

Art. 109º Zonificación funcional de carreteras locales y condiciones para la edificación y cierres de parcela en márgenes de suelo rústico

Además de las específicas para cada Zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación y cierre de las parcelas no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación.

Límite para la edificación y cierre de parcelas

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, así como los cierres de parcela opacos (en todo o parcialmente), a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia límite para la edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada, entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

La línea de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre, pudiendo admitirse, previa autorización, los cierres diáfanos a partir de dicha zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Redes de carreteras de entidades locales

- La línea límite para la edificación se establece a 18 m. desde el borde exterior de la calzada de la carretera.

Los cierres de parcela, previa autorización del organismo titular de la carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:

- Cierre diáfano (postes y alambrada metálica), a partir de 3 m. de la arista exterior de la explanación.
- Cierre parcialmente opaco (ciego hasta 60 cm.) a partir de 8 m. de la arista exterior de la explanación.
- Cierre totalmente opaco (ciego más de 60 cm.) de fábrica a partir de 18 m. del borde exterior de la calzada.

Caminos rurales

En caso de realizar un cerramiento de parcela, este se situará a una distancia mínima de 5 metros desde el eje del camino. En todo caso se respetarán los elementos de cierre tradicionales. Los nuevos cerramientos se ajustarán a los tipos especificados en el art. 78 *Vallados en suelo rústico y urbanizable*.

Control de acceso a zona de especial interés

La Corporación municipal, de acuerdo con las administraciones competentes, podrá imponer controles de acceso de vehículos a zonas del territorio o de los núcleos especialmente sensibles por sus cualidades medioambientales, paisajísticas o culturales.

Cap. 4 DU-SU. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE SERVICIOS URBANOS

Art. 110° Definición

Las redes, instalaciones técnicas y sus espacios asociados, a través de las que se satisfacen los aspectos básicos para la habitabilidad e implantación de usos de la actividad humana en el territorio, y en especial en las zonas urbanas, y que son de competencia del Ayuntamiento.

Abarca las redes básicas hasta el usuario final, incluidos los espacios asociados, incluyendo las redes existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del Planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas y las que se señalan en planos como reservas de suelo.

Con carácter genérico se definen los siguientes Servicios Urbanos:

DU-SU	Servicio genérico o de reserva
DU-SU-AA	Abastecimiento de agua potable
DU-SU-SD	Saneamiento y depuración
DU-SU-EA	Energía eléctrica y alumbrado
DU-SU-TR	Recogida y tratamiento de residuos

Art. 111° Delimitación

La Corporación podrá destinar espacios para Servicios Urbanos en función de su carácter en cualquier tipo de suelo, salvo rústico protegido, donde así lo señalen las condiciones específicas, debiendo contar con autorización de la CTU si se trata de suelo rústico y está justificada la necesidad de emplazamiento en dicho tipo de suelo.

Partiendo de que en suelo rústico no se pueden ejecutar acciones de urbanización generalizada de los terrenos, las condiciones mínimas establecidas para garantizar el servicio se refieren exclusivamente a intervenciones previamente autorizadas para este tipo de suelo y para el suelo urbano.

Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, notificándolo con antelación a los propietarios y sometiéndose a los criterios de diseño y ejecución.

Art. 112° Criterios de diseño y ejecución del servicio urbano de abastecimiento de agua

Conforme al art. 41.c) y 42.c), se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

Régimen local

Deberá cumplirse la normativa vigente.

- *Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de suministro de agua. O. MOP. Del 28 de julio de 1974.*

- R. D. 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación. CTE. DB-HS-4

Captación, Depósito y Estaciones de Tratamiento de Agua Potable

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad del suministro mediante los tratamientos precisos y los análisis químicos y bacteriológicos legales.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 36 horas.

En urbanizaciones particulares será preciso justificar con documento legal la disponibilidad de cauce suficiente de la red municipal o manantial propio así como las condiciones de potabilidad

Red de distribución de agua potable

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua potable. Se establece un caudal mínimo de 250 litros/habitante/día, para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

En zonas industriales el abastecimiento tendrá la capacidad suficiente en función de la dimensión del área y del número y tipo de actividades que puedan implantarse. Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable, los contadores estarán en lugar accesible y se cumplirán las determinaciones de la compañía suministradora.

Red de riego y protección contra incendios

La red de riego y de protección contra incendios podrá ser unitaria con la de consumo o independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm. Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros homologados, fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

Art. 113º Criterios de diseño y ejecución del servicio urbano de saneamiento

Régimen local

Deberá cumplirse la normativa vigente.

- R.D.L. 1/2001 de 20 de julio, Texto refundido de la Ley de Aguas y R.D. 849/86 de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. R. Decreto-Ley 11/1995 de 28 de diciembre desarrollado por R.D. 509/1996 de 15 de marzo y modificado por R.D. 2116/1998 de 2 de octubre.

- Decreto 151/1994, de 7 de julio, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías para el saneamiento de poblaciones.

Conducciones de evacuación

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5 %, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. en la acera junto a la fachada del solar.

Sumideros de aguas pluviales

Las bajantes de aguas pluviales en fachada a vía pública deberán estar conectadas a los colectores, quedando prohibido su vertido directo sobre la acera o la calzada

Colectores de evacuación

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración. Se procurará la instalación de red separativa para aguas pluviales.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 250 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l./m² como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5-3,0 m./seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m³ para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante, y cada 50 m. como máximo en alineaciones rectas.
- Tuberías de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Sección mínima de alcantarilla: 20 cm. de diámetro.

Estaciones de depuración de aguas residuales EDAR

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo, debiendo cumplir las disposiciones del *Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)* y otras normas complementarias, así como contar con la autorización de los organismos competentes.

En los vertidos industriales y ganaderos deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la normativa de prevención ambiental de Castilla y León y la *Orden del 12 de noviembre de 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas substancias nocivas en vertidos* y disposiciones complementarias.

Donde la topografía impida la conexión con las depuradoras existentes, deberá establecerse estación depuradora o de bombeo de carácter privado, quedando especificado el régimen de mantenimiento de la misma. Excepcionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en casos singulares de viviendas unifamiliares aisladas en suelo urbano. No se admitirá en el caso de dotaciones, industrias o promociones de varias viviendas, en cuyo caso se exige la conexión a la red o la depuración propia.

Para actividades autorizables en suelo rústico, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

Art. 114º Criterios de diseño y ejecución del servicio urbano de electricidad y alumbrado público

Régimen legal

- *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas correspondientes ITC-LAT 01 a 09. (BOE nº 68, del 19 de marzo).*
- *R. D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para Baja Tensión.*
- *R. D. 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*

Conducciones y distribución energía eléctrica

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc. Para cualquier tipo de suelo, debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Se evitará el paso de nuevas líneas aéreas de alta tensión por suelo urbano. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, al ejecutar la urbanización las líneas aéreas se procurarán soterrar o desviarse a suelo rústico, salvo que se inviabile desde el punto de vista técnico o económico. En espacios y entornos de interés cultural podrá exigirse el soterramiento de los tendidos eléctricos existentes.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del promotor.

En suelo urbano, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural.

Los elementos auxiliares (C.G.P., contadores, tendidos de telefonía, etc.) que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las fachadas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

En los ámbitos incluidos en el Catálogo, las instalaciones se ajustarán a lo establecido en el mismo.

Alumbrado público

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas, especialmente en casco tradicional y obligatoriamente en espacios y edificios protegidos de interés cultural. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Art. 115º Criterios de diseño y ejecución del servicio urbano de recogida y tratamiento de residuos

Además de lo establecido con carácter general para las infraestructuras de calidad ambiental, el Ayuntamiento deberá garantizar la recogida de residuos.

Se prohíben en el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de todo tipo de materias o líquidos, así como su combustión, especialmente de materias inflamables y contaminantes (neumáticos, plásticos, aceites...)

Usos y actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, se deberá acreditar la inscripción en el registro correspondiente y la existencia de garantías para un adecuado tratamiento de los productos sometidos a control.

Vertederos de residuos

Se integrará en la Estrategia Regional de Residuos de Castilla y León. Todos los núcleos deben evacuar sus residuos en el vertedero autorizado, tendiendo a incorporarse a sistemas activos de reciclado frente al almacenamiento permanente de residuos.

Los vertederos provisionales autorizables se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto de suelo urbano de 1.500 m., instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de residuos por el viento, apantallados por desmontes y terraplenes con arbolado y fuera de la vista de los núcleos urbanos o vías de comunicación y de modo que se eviten deslizamientos, propagación de fuegos o influencia negativa en acuíferos, con tratamiento de lixiviados.

Vertederos de escombros inertes

El Ayuntamiento podrá tolerar puntualmente el vertido de escombros inertes en zonas concretas en donde no sean nocivos o puedan contribuir a la recuperación de zonas deterioradas. Con carácter general se canalizarán a través del Plan de residuos de la construcción.

Almacenamiento de chatarra

Las instalaciones de almacenamiento de chatarra, cementerio de coches, depósitos al aire libre de materiales de construcción, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1993 de 29 de julio de la Junta de Castilla y León.

Se prohíbe su instalación en suelo rústico protegido, en zonas visibles desde las carreteras de la Red de Interés General del Estado o de la Red Regional, así como en las salidas principales de los núcleos de población. Se emplazarán en lugares preferiblemente de vaguada, sin ocupar fondos de valle o zonas inundables por arroyos estacionales o desbordamiento de cauces y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

Puntos de recogida de basuras

Los enclaves para el establecimiento de contenedores de basuras se integrarán en el entorno, mediante elementos que disminuyan su impacto.

Art. 116º Condiciones de edificación de los Servicios Urbanos

Se procurará hacer cumplir las condiciones generales de edificación (salvo que el cumplimiento de éstas comprometa o anule la funcionalidad del elemento).

- Sólo se autorizan las edificaciones que se precisen exclusivamente para el fin específico según el tipo de infraestructura de servicio urbano y conforme a su compatibilidad con las características de la categoría del suelo en que se ubique.

Art. 117º Condiciones estéticas de los Servicios Urbanos

Los Servicios Urbanos, cualquiera que sea su entidad, deberán integrarse en el medio, procurando causar el menor impacto posible, cumpliendo las condiciones de generales de protección del medio ambiente y las condiciones generales estéticas y para las construcciones auxiliares las condiciones estéticas específicas de la Zona en que se emplacen, especialmente si se sitúan en suelo rústico o en zonas de interés cultural, en cuanto a ordenación de volúmenes, materiales y colores. Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustaran a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

Cap. 5 DU-EL. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**Art. 118º Definición****Dotación de Espacios libres de uso público**

Aquellos espacios reservados para las actividades humanas de disfrute del medio natural o de espacios ajardinados, así como las plazas y recintos al aire libre para estancia, ocio, manifestaciones culturales,... en el medio urbano.

Se deben materializar en espacios públicos no edificados, bien sea como parques, jardines, áreas de juegos infantiles, pistas deportivas al aire libre,... exigidos por los arts. 38 y 44 de la LUCyL para garantizar la calidad urbana.

Art. 119º Delimitación

Con carácter general se señalan en los planos de Ordenación y usos del suelo.

En suelo urbano consolidado

Los parques, jardines, plazas y zonas de recreo.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable

En sectores sin ordenación detallada, el Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado cumplirán lo establecido en los arts. 38 y 44 de la LUCyL. Conforme a la LMUS. y según lo dispuesto en el artículo 106.1 del RUCyL (según Decreto 45/2009)

SL-EL Sistema local de espacios libres públicos

SU-NC 10m2/100m2 construibles.

SUR 15m2/100m2 construibles.

En suelo industrial se destinará preferentemente con arbolado perimetral y, en todo caso, el porcentaje de superficie de espacios libres destinada a vegetación será mayor del 50%.

En suelo rústico

Para determinadas zonas, por su carácter tradicional o interés de conservación, se procurará su conservación, protección y disfrute para el ocio, sin que tengan la condición de Sistemas a efectos de cómputo de reserva:

- Entornos de iglesias, ermitas, cementerios y otros elementos de interés cultural.
- Espacios libres en márgenes de ríos o arroyos colindantes con núcleos rurales.

Art. 120º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje, especialmente en las zonas de recreo en suelo rústico. De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

Usos permitidos

- N1. Conservación del medio natural
- D4. Espacios libres públicos
- D6. Excursionismo y áreas de recreo
- D7. Instalaciones deportivas al aire libre

Usos prohibidos

El resto

Art. 121º Criterios de diseño y ejecución de espacios libres de uso público

Cumplirán las condiciones del art. 105.2 y 105.3 del *RUCyL*. (conforme al *Decreto 45/2009*)

Los pavimentos de las aceras y espacios libres, de nueva construcción o de reforma, deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale, en caso de que esté prevista su sustitución.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para establecer condiciones de buena accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Conforme al art. 38.1.c) de la *LUCyL*, en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales y con un porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales no inferior al 50%; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral.

Art. 122º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes.

Tipo de edificación

Edificación aislada con la tipología adecuada al uso previsto, específico de los espacios libres: quioscos, templetos de música, aseos públicos, puestos de información turística,...

Número de plantas máximo

Planta baja

Altura máxima

La altura máxima a cara inferior del alero será de 3 m.

La altura máxima a cumbrera será de 4,5 m., salvo elementos ornamentales

Edificabilidad máxima

0,05 m²c/m² y en cuerpos de 50 m²c máximo.

Art. 123º Condiciones estéticas

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán

variarse si con ello se mejora la calidad compositiva y se refuerza el carácter singular de edificio público.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en diseño, seguridad, accesibilidad, situación,...

Cap. 6 DU-EQ. DOTACIÓN URBANÍSTICA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 124º Definición

Aquellos centros donde se desarrollan actividades de carácter colectivo como consecuencia de necesidades o aspiraciones culturales y aquellas actividades al servicio de la sociedad a través de las que, de manera especializada, se atienden distintos aspectos de la vida urbana. Se señalan genéricamente en el art. 38.1.d) de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008) con el fin de mejorar la calidad urbana y la cohesión social.

La iniciativa privada puede satisfacer determinadas necesidades sociales como actividad exclusiva, complementaria o alternativa, en función de las circunstancias sociales de cada momento. Los Equipamientos locales de iniciativa privada quedan sometidos a las condiciones que se establecen en la normativa sectorial y las que se señalen en el Planeamiento, así como a la compatibilidad con los usos asignados a la zona donde se pretenda su implantación (en general no se señala expresamente su condición en los planos de zonificación), pudiendo ser suprimidos también por iniciativa privada, no pudiendo ser reconvertidos al uso de vivienda si se autorizó su implantación como Equipamiento en suelo rústico de protección donde no estuviera permitido el uso residencial.

La Corporación podrá destinar nuevos espacios para Equipamientos de utilidad pública o interés social en suelo urbano, o en rústico si han de emplazarse en dicho suelo y esta considerado como permitido o autorizable. Igualmente podrá variar el destino específico del equipamiento por cualquier otro equipamiento compatible.

Se señalan con carácter indicativo los siguientes Equipamientos y Servicios básicos:

DU-EQ	Equipamiento polivalente o de reserva <i>Edificio polivalente</i> <i>Reserva de suelo para equipamiento</i>
DU-EQ-SA	Sanitario-asistencial <i>Consultorios médicos</i> <i>Unidades de salud básicas</i> <i>Centros hospitalarios</i> <i>Centros de acogida</i> <i>Residencias de ancianos</i>
DU-EQ-EN	Enseñanza <i>Guarderías</i> <i>Centros de enseñanza general</i> <i>Centros de enseñanza especializada</i>
DU-EQ-CR	Cultural y de reunión <i>Centros culturales</i> <i>Bibliotecas</i> <i>Museos y salas de exposición</i>
DU-EQ-DE	Deportivo y recreativo <i>Gimnasios y escuelas deportivas</i>

	<i>Polideportivos</i>
	<i>Piscinas públicas</i>
	<i>Actividades recreativas con edificación</i>
DU-EQ-MA	Mercados y abastecimiento básico
	<i>Mercados centrales</i>
	<i>Mataderos</i>
	<i>Recintos feriales</i>
DU-EQ-AS	Administrativo y de servicios
	<i>Representación e institucionales</i>
	<i>Servicios de la Administración pública</i>
	<i>Acuartelamientos</i>
	<i>Centros de Protección Civil</i>
	<i>Parques de bomberos</i>
DU-EQ-RE	Religioso
	<i>Templos y ermitas</i>
	<i>Centros parroquiales</i>
DU-EQ-CT	Cementerios

Art. 125º Delimitación

En suelo urbano consolidado

Con carácter general, las áreas reservadas para Equipamientos se indican en los planos de ordenación, señalando usos específicos donde ya se dan o conviene mantenerlos y de modo genérico en los espacios de reserva.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable

En Sectores sin ordenación detallada, el Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado y el Plan Parcial en suelo urbanizable cumplirán lo establecido en los arts. 38 y 44 del *LUCyL* (conforme la *LMUS 4/2008*) y según lo dispuesto en el artículo 106.1 del *RUCyL* (según *Decreto 45/2009*)

SL-EQ *Sistema local de Equipamientos*

SU-NC 10m²/100m² construibles.

SUR 15m²/100m² construibles.

En suelo rústico

Actualmente existen equipamientos en suelo rústico, cabe destacar la presencia de la iglesia de San Vicente y cementerio anejo en Tobera, donde se ha clasificado como suelo rústico de protección especial todos los terrenos que son delimitados por la línea de policía mortuoria.

En el caso de que se proyecten nuevos cementerios se deberán de tener en cuenta una serie de condiciones:

las nuevas necrópolis se situarán en terreno permeable y distantes más de 500 m. de núcleos habitados, prohibiéndose cualquier construcción destinada a alojamiento humano en un ámbito inferior a dicho radio, salvo autorización del organismo competente. Cumplirán el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (*Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad de Castilla y León*) conforme al *Decreto 45/2009*.

En Frías se ha clasificado como equipamiento de carácter cultural la campa donde se desarrollan parte de los actos de la "Fiesta del Capitán".

Art. 126º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en suelo rústico.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

Usos permitidos

D4. Espacios libres públicos

D5. Uso de equipamiento especificado o compatible

D7. Instalaciones deportivas al aire libre

R1. Vivienda unifamiliar (para personal vinculado al equipamiento)

T1. Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación

T2. Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental

T4. Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5. Resto de actividades hosteleras

Usos prohibidos

El resto

Art. 127º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas con protección de cauces, carreteras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes.

Se ajustará a las condiciones específicas de la zona en la que se encuentre la parcela, aunque los Equipamientos promovidos por la Administración compatibles con los usos permitidos, podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten a las condiciones generales de las NUM, resuelvan dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, incluidos los aparcamientos y espacios libres, y previa ordenación mediante Estudio de Detalle, con los siguientes límites en suelo rústico:

Tipo de edificación

Según zona de ordenanza en la que esté incluido.

Edificación aislada para suelo rústico

Número de plantas máximo

Según zona de ordenanza y/o clasificación de suelo rústico en la que esté incluido

Ocupación máxima

Según zona de ordenanza y/o clasificación de suelo rústico en la que esté incluido

Edificabilidad máxima

Según zona de ordenanza y/o clasificación de suelo rústico en la que esté incluido

Plazas de aparcamiento

1plz./100 m²c

Art. 128º Condiciones estéticas

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores, y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva y se refuerza el carácter singular de edificio público (en especial los elementos singulares: torres, espadañas, relojes, símbolos tradicionales,... que podrán superar la altura máxima) previa autorización a

la vista del EAA Estudio de Adecuación Ambiental en suelo rústico y EAU Estudio de Adecuación Urbana en suelo urbano.

Se cuidará especialmente el diseño, implantación, seguridad, accesibilidad, orientación,...

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

T.IV NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Cap. 1 SR-PN(c) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL - CAUCES

Art. 129º Definición

Las condiciones de protección señaladas en este capítulo son las establecidas en la normativa sectorial de Aguas para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces, por lo que son complementarias de las condiciones urbanísticas específicas establecidas para cada categoría de suelo rústico, urbano, o espacio catalogado, en el que se pretenda actuar.

El dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la normativa sectorial, está constituido por las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación, las cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos, los acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos y las aguas procedentes de la desalación.

Se definen los siguientes conceptos:

Cauce natural

El alveo o cauce natural de una comente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, que se estiman por la medida de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Son cauces de dominio privado aquellos por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen desde su origen únicamente fincas de dominio particular.

Riberas

Son las fajas laterales de los cauces públicos situadas par encima del nivel de aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.

Márgenes

Son los terrenos que lindan con los cauces. Están sujetos a zonas de servidumbre y policía, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Lecho o fondo de los lagos, lagunas y embalses

Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario de por sí o a causa de la máxima crecida ordinaria de los ríos que los alimentan.

Las charcas situadas en predios privados se consideran parte integrante de los mismos siempre que se destine al uso exclusivo de tales predios, sin perjuicio de la aplicación de la normativa medioambiental correspondiente.

Acequias y canales

Conducciones artificiales construidas para aprovechamiento y distribución del agua.

Art. 130º Régimen legal

Para la planificación y posterior realización de obras, se tendrán en cuenta las disposiciones del *Real decreto-ley 4/07, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la ley de aguas, aprobado por el real decreto legislativo 1/01, de 20 de julio*, y el *Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril*, la *Ley 6/1992 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León*, las condiciones del y las disposiciones adicionales *Catálogo Regional de Zonas Húmedas de Interés Especial* de las presentes NUM.

Art. 131º Delimitación

Conforme al art. 16.1.g) de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), la consideración de Suelo Rústico con Protección Natural:

1.º- *Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.*

2.º- *Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.*

3.º- *Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.*

4.º- *Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados*

Ríos y arroyos

Los ríos que discurren por el término municipal son el Río Ebro y el Río de la Molinar. Los arroyos que surcan el término son Arroyo del Somo, de los Cantarrillos, de los Prados, Rebollar, del Churro, de los Fresnos, de Valdelaguna, de la Liebre y del Prado.

Acequias y Canales

Existe el canal de Iberduero, al norte del municipio.

Art. 132º Zonificación funcional

Desde la normativa de Aguas, se establecen distintos ámbitos de protección que se señalan a continuación.

Zona de cauce

Superficie ocupada por el agua y la ribera.

Zona de servidumbre

Son las dos franjas laterales de los márgenes, de 5 m. de anchura cada una, para uso público. Podrá modificarse en zonas donde las condiciones topográficas, hidrográficas o de aprovechamiento lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes o por causas justificadas de uso público.

Zona de policía

Son dos franjas laterales de los márgenes, de 100 m. de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos y 200 m. en embalses, lagos y lagunas, salvo que se establezca otro límite por la administración competente.

Accesibilidad: Servidumbres de paso (art. 41 y ss. del R.D.P.H.)

Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre. Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbres de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización de la Confederación Hidrográfica (en adelante CH), al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre condicionando dichas licencias al otorgamiento de la Escritura correspondiente. Deberá disponerse, como mínimo, de una de estas vías de enlace cada 300 m. de orilla, salvo que la CH establezca otra determinación.

Art. 133º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje.

Usos en zona de cauce

Usos permitidos previo informe sectorial (administración de CH)

- Aprovechamiento del agua.
- Otros usos que no excluyan la utilización del recurso por terceros.
- Modificación del dominio público hidráulico.
- Pasarelas o puentes.
- Actividades con riesgo de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, siempre y cuando se corrijan dichos efectos.
- Vertidos industriales y ganaderos depurados (conforme al art. 246 y ss. del R.D.P.H.)

Usos prohibidos

El resto, incluidos:

- Cierres de todo tipo.

- Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces.
- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Desecación de zonas húmedas.
- El dominio privado de cauces no autoriza hacer en ellos labores o construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Usos en zona de servidumbre

Usos permitidos

- Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional o por necesidad.
- Cultivos y plantación de especies no arbóreas que no impidan el paso.

Usos permitidos previo informe sectorial (administración del CH)

- Plantación de especies arbóreas.
- Edificaciones justificadamente necesarias en esta zona.

Usos prohibidos

El resto, incluidos:

- Cierres de todo tipo.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Usos en zona policía

Usos permitidos previo informe sectorial (administración del CH, siempre que lo permitan las determinaciones de la categoría de suelo en que se sitúa)

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- La ejecución de cualquier obra o trabajo.

Usos prohibidos

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Art. 134º Condiciones de edificación

En el ámbito de la protección de cauces, incluida la zona de policía, y para cualquier clase de suelo, las edificaciones requieren autorización previa de la misma y, además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de la zona en que se encuentren, se tendrán en cuenta las siguientes.

Nuevas edificaciones

- Las nuevas edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas de edificación correspondientes a la Zona en que se encuentren.

Edificaciones existentes de arquitectura tradicional

- Los edificios existentes de arquitectura tradicional, destinados a molinos, fraguas o similares, podrán mantenerse y rehabilitarse, adecuándose al entorno, salvo en zonas de riesgo, previa autorización de la CH.

Actuaciones en zonas inundables

- No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los Planes hidrológicos, de Protección civil o de los que se tenga constancia por un periodo de retorno de 500 años.

- En suelo rústico colindante con cauces naturales, incluida la zona de policía, se redactará EAA Estudio de Adecuación Ambiental, tendiendo a reservar libre de edificación como mínimo una franja de 15 m. de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados. En zonas de suelo urbano no consolidado o urbanizable, el Estudio de Detalle o Plan Parcial fijará las alineaciones y rasantes para evitar inundaciones y deslizamientos, previo informe de la CH.

Protección de acequias y canales

- Las actuaciones en acequias y canales se ajustarán a lo señalado en los estatutos de las Sociedades de Regantes o del titular de la explotación.

Con el fin de facilitar su mantenimiento y limpieza, salvo que los estatutos señalen condiciones más restrictivas, se prohíben en suelo rústico los cierres y edificaciones dentro de las franjas laterales de 5 m. para las acequias principales y 3 m. para canales y demás derivaciones secundarias.

Protección de conducciones subterráneas de agua

- En relación con los canales y las conducciones subterráneas de servicio a las centrales hidroeléctricas, respetarán una zona de 50 m. de radio en torno al mismo.

Art. 135º Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren y además las siguientes:

Protección del bosque de galería

Se recomienda el mantenimiento de especies arbóreas como sauces, chopos, álamos, ... que configuran el bosque de galería en algunas zonas, y todas aquellas especies autóctonas que integran el paisaje del cauce y son fuente de recursos para la fauna.

Cap. 2 SR-PN(mup) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL - MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

Art. 136º Definición

A los efectos de la *LEY 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León* se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no esté dedicado al cultivo agrícola.

Art. 137º Delimitación

Con carácter general se señalan en los planos de Usos del suelo y Clasificación del Territorio. Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial (Plan Forestal como Plan regional de ámbito sectorial) y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso, así como la garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia de ocupación o apertura.

Art. 138º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medioambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial (Plan Forestal como Plan Regional de ámbito sectorial) y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso, así como la garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia de ocupación o apertura.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

DERECHOS ORDINARIOS

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

DERECHOS EXCEPCIONALES

Usos autorizables por la CTU

D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas

D2. Instalaciones básicas de los servicios urbanos

D6. Excursionismo y áreas de recreo (con edificación)

Usos prohibidos

El resto.

Art. 139º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el EAA Estudio de Adecuación Ambiental o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

Condiciones de aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

300 m de núcleos urbanos para D2
400 m. de núcleos urbanos para A8

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

No se fija

- Retranqueos a linderos:

10 m. a laterales, posterior y a lindero principal (camino de acceso)

- Edificabilidad máxima:

50 m².

- Altura máxima a cornisa:

3 m.

- Altura máxima a cumbre:

5 m.

Art. 140º Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30°.

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos o verde.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocres, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

- Pueden mantenerse los refugios de cazadores o pastores existentes, si son característicos de la zona.

Como cierre de parcelas sólo se autorizan:

- *Cerramiento vegetal de especies autóctonas.*

- *Poste de madera con alambrada ligera cuando se justifique provisionalmente para usos cinegéticos o de ganadería extensiva.*

Cap. 3 SR-PN(f) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL-FORESTAL

Art. 141º Definición

Ecosistemas correspondientes a los diferentes tipos de bosques o masas forestales. El municipio está englobado en el Espacio Natural Sierra de la Demanda, así que la proliferación de masas forestales es muy abundante.

Art. 142º Delimitación

Con carácter general se señalan en los planos de Usos del suelo y Clasificación del Territorio. En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona que se justificará al plantear las propuestas mediante el EAA Estudio de Adecuación Ambiental.

En cambio, no podrá modificarse puntualmente la calificación de zonas de bosques existentes a categorías menos restrictivas en caso de incendio de las mismas, por lo que será necesaria la revisión global de las NUM.

Art. 143º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial (Plan Forestal como Plan regional de ámbito sectorial) y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso, así como la

garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia de ocupación o apertura.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

DERECHOS ORDINARIOS

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

DERECHOS EXCEPCIONALES

Usos autorizables por la CTU

A1. Construcciones agrícolas y forestales (sólo forestales)

D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas

D2. Instalaciones básicas de los servicios urbanos

D3. Aparcamientos de uso público

D4. Espacios libres públicos

D5. Equipamientos

D6. Excursionismo y áreas de recreo

Usos prohibidos

El resto.

Art. 144º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el EAA Estudio de Adecuación Ambiental o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCYL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²

- Secano : 60.000 m²

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

250 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup.>2.000 m²

300 m. de núcleos urbanos para D2

400 m. de núcleos urbanos para A8

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

2.500 m²

- Retranqueos a linderos:

5 m. a linderos laterales, posterior ya lindero principal (camino de acceso)

- Ocupación máxima:

50 m², ampliable al 20% para construcciones forestales

- Edificabilidad máxima:

50 m², ampliable 0,2 m²/m² para construcciones forestales

- Altura máxima a cornisa:

3m. (6 m. para construcciones forestales)

- Altura máxima a cumbre:

5 m. (9 m. para construcciones forestales)

Art. 145° Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30°.

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos o verde.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocre, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

- Pueden mantenerse los refugios de cazadores o pastores existentes, si son característicos de la zona.

Como cierre de parcelas sólo se autorizan:

- *Cerramiento vegetal de especies autóctonas.*

- *Poste de madera con alambrada ligera cuando se justifique provisionalmente para usos cinegéticos o de ganadería extensiva.*

Cap. 4 SR-PN(p) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL - PASTIZAL

Art. 146º Definición

Suelos caracterizados por formaciones vegetales dominadas por plantas arbustivas leñosas y perennes. Por su origen pueden diferenciarse en climácicos (representan en sí mismo el máximo estado al que puede llegar la vegetación en un determinado lugar) y seriales (siguen o preceden a otros tipos de vegetación en la evolución que tiene de modo natural). Desarrollados sobre suelos más o menos degradados, en ocasiones constituyen la orla de protección del bosque. Enriquecen el suelo en estadios de regeneración y evitan procesos de erosión.

Se incluyen en esta categoría los matorrales arbustivos, los pionales, etc.

Art. 147º Delimitación

Con carácter general se señalan en el plano de Ordenación y Clasificación del Suelo. En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona que se justificará al plantear las propuestas mediante el EAA Estudio de Adecuación Ambiental.

Art. 148º Condiciones de uso

Se tendrán, especialmente en cuenta, las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se exigirá informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

DERECHOS ORDINARIOS

- N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza
- A2. Agricultura tradicional
- A4. Aprovechamiento forestal
- A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas
- A8. Explotaciones apícolas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

DERECHOS EXCEPCIONALES

Usos permitidos

- R4. Acampada temporal

Usos autorizables por la CTU

- A1. Construcciones agrícolas y forestales
- A6. Actividades ganaderas de régimen familiar
- A7. Ganadería intensiva

- D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas
- D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos
- D3. Aparcamientos de uso público
- D4. Espacios libres Públicos
- D5. Equipamientos
- D6. Excursionismo y áreas de recreo

USOS PROHIBIDOS

El resto.

Art. 149º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

Condiciones de aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

- 1.000 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A7
- 250 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup.>2.000 m²
- 300 m. de núcleos urbanos para D2
- 400 m. de núcleos urbanos para A8

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

2.500 m²

- Retranqueos a linderos:

5 m a linderos laterales, posterior y a lindero principal (camino de acceso)

- Ocupación máxima:

20 % para usos agropecuarios

- Edificabilidad máxima:

0,20 m²c/m² para usos agropecuarios

- Altura máxima a cornisa:

6m. (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

- Altura máxima a cumbre:

9 m. (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

Art. 150° Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30°

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocres, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

- Pueden mantenerse los refugios de cazadores o pastores existentes, si son característicos de la zona.

Como cierre de parcelas sólo se autorizan:

- *Cerramiento vegetal de especies autóctonas.*

- *Poste de madera con alambrada ligera cuando se justifique provisionalmente para usos cinegéticos o de ganadería extensiva.*

Cap. 5 SR-PN (apm) NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL ÁREAS DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL

Art. 151° Definición

Las áreas de protección medioambiental son aquellas que merecen ser preservadas y conservadas como patrimonio natural, se incluyen aquí los Espacios Naturales (Montes Obarenes), LICs, ZEPAs declarados por la Red Natura 2000 y los Habitats inventariados por la Directiva Hábitat 92/43/CEE. Además es necesario hacer referencia a la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural* y de la Biodiversidad, con ámbito de aplicación nacional, donde se mencionan todos los

elementos del patrimonio natural español (se incluyen las áreas de la Red Natura 2000, Espacios Naturales, etc.)

Art. 152° Delimitación

En el término existen la zona el Espacio Natural "Montes Obarenes", LIC y la zona ZEPA: "Montes Obarenes", además existen diferentes hábitats en toda la extensión del municipio, inventariados por la Directiva Hábitat 92/43/CEE, que se han tenido en cuenta a la hora de delimitar este tipo de suelo.

Art. 153° Condiciones de uso

Se tendrán, especialmente en cuenta, las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia. Se pedirá informe a la autoridad medioambiental competente.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

USOS ORDINARIOS

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal tradicional

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

USOS EXCEPCIONALES

Usos Autorizables

Con respecto a los usos permitidos deberá ser el Organismo medioambiental competente el que se pronuncie en este sentido, según la legislación vigente de la *Red Natura 2000* y la correspondiente *Directiva de Hábitats*. Además será preceptiva la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Usos prohibidos

El resto.

Art. 154° Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

Condiciones de aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

500 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A7
250 m. de núcleos urbanos para A1 (en caso de autorización) si la edificación tiene una sup.>2.000 m²
300 m. de núcleos urbanos para D2
400 m. de núcleos urbanos para A8

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

Unidad mínima de cultivo

- Retranqueos a linderos:

10 m. a linderos laterales, posterior y a lindero principal (camino de acceso)

- Ocupación máxima:

50 m²

- Edificabilidad máxima:

50 m²

- Altura máxima a cornisa:

3 m.

- Altura máxima a cumbre:

5 m.

Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y especialmente las tradicionales del entorno en lo referente a ordenación de volúmenes, materiales, colores, cerramientos y plantación arbórea.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30°

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocre, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

- Pueden mantenerse los refugios de cazadores o pastores existentes, si son característicos de la zona.

Como cierre de parcelas sólo se autorizan:

- *Cerramiento vegetal de especies autóctonas.*

- *Poste de madera con alambrada ligera cuando se justifique provisionalmente para usos cinegéticos o de ganadería extensiva.*

Cap. 6 SR-PA NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

Art. 155º Definición

Este tipo de suelo está constituido por los terrenos que se estime para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás instalaciones agrarias existentes.

Art. 156º Delimitación

El Término municipal carece prácticamente de cultivos de este tipo salvo zonas puntuales

Art. 157º Condiciones de uso

Se tendrán, especialmente en cuenta, las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se exigirá informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

USOS ORDINARIOS

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal tradicional

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

USOS EXCEPCIONALES

Usos permitidos

- A1. Construcciones agrícolas y forestales
- A3. Agricultura intensiva
- A6. Actividades ganaderas de régimen familiar
- A7. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas
- D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas
- D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos

Usos autorizables por la CTU

- D3. Aparcamientos de uso público
- D4. Espacios libres Públicos
- D5. Equipamientos
- D6. Excursionismo y áreas de recreo
- D7. Instalaciones deportivas al aire libre
- R5. Campamentos de turismo
- I1. Actividades industriales compatibles con usos residenciales (aquellas sometidas a comunicación o exentas de informe ambiental)*
- I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental*
- I3. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental*

*** Los usos I1, I2 e I3, tienen que estar relacionados con la producción agropecuaria de la zona**

Usos prohibidos

El resto.

Art. 158º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

- 500 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A7
- 500 m. de núcleos urbanos para actividades I2 e I3
- 250 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup.>2.000 m²
- 300 m. de núcleos urbanos para D2
- 400 m. de núcleos urbanos para A8

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

Unidad mínima de cultivo

- Retranqueos a linderos:

5 m. a linderos laterales y posterior, y 10 m. a lindero principal (camino de acceso)

- Ocupación máxima:

20%

- Edificabilidad máxima:

0,20 m²/m²

- Altura máxima a cornisa:

7 m. (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

- Altura máxima a cumbre:

10 m. (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

Art. 159º Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30º

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocre, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

- Pueden mantenerse los refugios de cazadores o pastores existentes, si son característicos de la zona.

Cap. 7 SR-PE NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Entorno cementerios)

Art. 160º Definición

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos que el planeamiento estima necesario proteger por una razón justificada. En este caso se trata del ámbito regulado en el art. 36.5 del *Decreto 16/2005 de Policía sanitaria mortuoria de Castilla y León* (modificado por el *Decreto 45/2009* en su Disposición Final Primera), referido al entorno de los cementerios existentes no clausurados:

Se establece una banda de protección de 15 m. alrededor del perímetro del cementerio situado en suelo rústico, que se clasifica como Suelo Rústico con Protección Especial (Entorno cementerios)

Art. 161º Delimitación

Las áreas de suelo con esta clasificación son los espacios ocupados por los propios cementerios y sus entornos, en una banda de ancho 15 m.

Art. 162º Condiciones de uso

USOS ORDINARIOS

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal tradicional

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

USOS EXCEPCIONALES

Usos autorizables por la CTU

D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos (sólo las compatibles y vinculados al uso de cementerio)

D3. Aparcamientos de uso público

D4. Espacios libres públicos

D5. Equipamientos (sólo los compatibles y vinculados al uso de cementerio)

Usos prohibidos

El resto.

Art. 163º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación rústica

No se establece

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

Los cementerios de nueva construcción se situarán como mínimo a 250 m. de suelo urbano y/o urbanizable medidos a partir del perímetro exterior del cementerio.

- Tipo de edificación:

Aislada o adosada al cementerio siempre que su uso esté vinculado al mismo

- Parcela mínima:

Unidad mínima de cultivo

- Retranqueos a linderos:

5 m. a todos los linderos

- Ocupación máxima:

20 % (solo en el caso de equipamientos o servicios vinculados a los cementerios)

- Edificabilidad máxima:

0,20 m²c/m² (solo en el caso de equipamientos o servicios vinculados a los cementerios)

- Altura máxima a cornisa:

3,5 m. (se podrá justificar mayor altura si el equipamiento vinculado al cementerio así lo requiriese por razones técnicas)

- Altura máxima a cumbre:

6,5 m (se podrá justificar mayor altura si el equipamiento vinculado al cementerio así lo requiriese por razones técnicas)

Art. 164º Condiciones de edificación

En el entorno señalado, se prohíben las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes no vinculadas en uso al cementerio. Se entiende que esta última condición no afecta a edificios singulares colindantes con cementerios, tales como iglesias, ermitas, u otros edificios tradicionales existentes.

Art. 165º Condiciones de estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30º

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocres, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

Cap. 8 SR-C NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO COMÚN

Art. 166º Definición

Zonas elevadas con respecto a los cursos fluviales, tradicionalmente destinadas a cultivos de secano, y zonas sin dedicación especial, susceptibles de ser cultivadas o reforestadas. Son áreas sin especiales valores naturales.

Art. 167º Delimitación

Con carácter general se señalan en el plano de Ordenación y Clasificación del Suelo. En todo caso, prevalece el estado real y potencial de la zona que se justificará al plantear las propuestas mediante el EAA Estudio de Adecuación Ambiental.

Art. 168º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

USOS ORDINARIOS

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal tradicional

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

** Todos estos usos deberán contar con la autorización del organismo competente en la materia*

USOS EXCEPCIONALES**Usos permitidos**

A1. Construcciones agrícolas, forestales

A3. Agricultura intensiva

A6. Actividades ganaderas de régimen familiar

A7. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas

D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas

D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos

R4. Acampada temporal

Usos autorizables por la CTU

D3. Aparcamientos de uso público

D4. Espacios libres públicos

D5. Equipamientos

D6. Excursionismo y áreas de recreo

D7. Instalaciones deportivas al aire libre

R5. Campamentos de turismo

I1. Actividades industriales compatibles con usos residenciales (aquellas sometidas a comunicación o exentas de informe ambiental)

I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental

I3. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental

Usos prohibidos

El resto.

Art. 169º Condiciones de urbanización

Al tratarse de suelo rústico, no se permiten actuaciones urbanizadoras, salvo las permitidas conforme al art. 57 del RUCyL (conforme al *Decreto 45/2009*), referidas a obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstas en el Planeamiento urbanístico, sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, Se deberán resolver los vertidos excepcionales mediante fosa séptica provisional o conexión a red municipal.

Se permiten las obras de urbanización imprescindibles destinadas al servicio de instalaciones industriales autorizables en este tipo de suelo, sin que sirvan para otras parcelas colindantes a su trazado y cumpliendo las condiciones generales de urbanización.

Art. 170º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

- 500 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A7
- 500 m. de núcleos urbanos para actividades I2 e I3
- 250 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup.>2.000 m²
- 300 m. de núcleos urbanos para D2
- 400 m. de núcleos urbanos para A8

- Tipo de edificación:

- Aislada

- Parcela mínima:

- Unidad mínima de cultivo

- Retranqueos a linderos:

- 5 m. a linderos laterales y posterior y 10 m. a lindero principal (camino de acceso)

- Ocupación máxima:

30%

- Edificabilidad máxima:

0,30 m²/m²

- Altura máxima a cornisa:

7 m. (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

- Altura máxima a cumbre:

10 m. (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

Art. 171º Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos.

Cubiertas

No se admitirán pendientes superiores a 30º

Materiales

Como material de cubierta se utilizará preferiblemente la teja tradicional o en todo caso materiales paneles en colores rojizos.

- Los materiales de acabado de las fachadas recomendados son: sillerías de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con tonos de colores oscuros, terrosos o similares, madera o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de color terroso tradicional del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores claros, tierras, ocres, sienas,...) se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

T.V NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

Cap. 1 ZONA DE ORDENANZA R_C CASCO URBANO

Art. 172º Definición

La calificación de R_C se refiere al tipo arquitectónico característico de los núcleos tradicionales, donde las edificaciones de uso residencial y las de uso auxiliar se entremezclan, adaptándose a la parcelación y relieve del entorno. El edificio principal tiende a situarse en línea de calle, ocupando todo el solar y adosada a los edificios colindantes, definiendo manzanas compactas y continuas. El suelo vacante dentro de los núcleos es variable. Son relativamente escasas las parcelas que no tienen algún tipo de edificación aunque en muchos casos se trata de construcciones auxiliares y que es previsible su sustitución por viviendas en caso de derribo.

Se aplica a los cascos urbanos originarios de Tobera y Quintanaseca.

Art. 173º Delimitación

Abarca las zonas que forman el conjunto más compacto del núcleo urbano y que mantiene los rasgos más tradicionales. Se aplicará para los cascos urbanos originarios de Tobera y Quintanaseca. Son edificios adosados por sus medianeras que definen frentes de manzana, en general, continuos.

La zona comprendida en esta zona de ordenanza se corresponde con la estructura originaria de cada uno de los núcleos.

Clasificación urbanística

La calificación zonal que estos suelos tienen dependerá del grado de consolidación de los mismos, en cualquier caso, deberán cumplir las condiciones de fachada a vía pública para ser edificables.

La calificación zonal se aplica a los ámbitos señalados en los planos de ordenación, en suelo urbano clasificado en la categoría de **SUC, Suelo Urbano Consolidado** (directo o previa AA)

Elementos de interés cultural

Los elementos de interés cultural y sus entornos señalados en los planos de Ordenación, tendrán su regulación en las Normas de protección del Catálogo, aplicándose las de la Zona con carácter complementario y subsidiario.

Art. 174º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial en vivienda unifamiliar (sup. máxima de parcela 250 m²)

R2 Residencial en vivienda multifamiliar (sup. máxima de parcela 250 m²)

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m² en el mismo edificio residencial)

T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m²)

T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m²)

T6. Actividades de almacenamiento para venta de productos sometidas a comunicación ambiental (sup. máxima 250 m²)

T9. Actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación (sup. máxima 250 m²)

T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)

T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales (sup. máxima 250 m²)

Usos prohibidos

El resto.

Art. 175º Condiciones de diseño urbano y urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los art. 18 y 22 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las NUM y además las siguientes:

Características de las calles del casco urbano

Se procurará la utilización de pavimentaciones continuas de ambientación rural, encintados pétreos, sin diferenciación de alturas entre acera y calzada en calles estrechas,...

Las aceras se tratarán con los enlosados tradicionales del entorno, y se intentará evitar las baldosas de terrazo e hidráulicas y colores inadecuados.

Se evitará el asfaltado generalizado de las calles anchas y plazas, reservando espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes,...

Se cuidará especialmente el tratamiento de los servicios urbanos de electricidad, telefonía, alumbrado, etc. de modo que queden integrados en las pavimentaciones, evitándose los tendidos aéreos y sobre las fachadas, en la medida de lo posible.

Art. 176º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de la edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Tipo arquitectónico

El tipo arquitectónico a implantar será uno de los señalados a continuación, en función de que cumpla los requisitos exigidos.

Mantenimiento de morfología y arquitectura tradicional. Rehabilitación

Se recomienda el mantenimiento de las construcciones existentes de carácter tradicional aunque no estén catalogadas (con mantenimiento de muros de mampostería, estructuras básicas y formas de cubierta, salvo las manifiestamente inadecuadas, ruinosas o declaradas fuera de ordenación, rehabilitando o reestructurando el interior de las mismas y modificando los huecos de fachada necesarios para adaptarlas al uso pretendido, salvo en casos de protección de elementos), en lugar de la sustitución indiscriminada, con la que se pierde el carácter, volúmenes, materiales, texturas y colores tradicionales del núcleo.

Se permite la ampliación y la supresión de partes o cobertizos de escaso valor arquitectónico y la ocupación para vivienda de antiguas construcciones destinadas anteriormente a otros usos.

Tipo arquitectónico predominante. Obra nueva

En caso de nueva edificación, por necesidad de sustitución (salvo edificios catalogados) o en solar libre de edificaciones o para la ampliación de lo edificado, habrá de ajustarse al tipo arquitectónico del entorno, especialmente si la edificación que se sustituye se ajustaba al mismo, o al tipo de las edificaciones colindantes si éstas están protegidas.

No se permite la construcción de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas (entendidas como la seriación de viviendas o pares de viviendas de composición similar).

Se permite la vivienda unifamiliar y la colectiva, entendida como está establecida tradicionalmente, ocupando las distintas plantas de un edificio y respondiendo a una imagen tradicional, sin repetición de una misma distribución tipo en cada una de las plantas y de huecos de modo uniforme. En todo caso se tratarán como fachadas independientes si el frente de parcela supera los 15 m, estableciéndose fracciones inferiores a dicha longitud.

Solar mínimo

A efectos de segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 125 m², con frente mínimo de 6 m., autorizándose la edificación en solares preexistentes de menor dimensión si corresponden al parcelario tradicional.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares, salvo que se señalen otras en los planos de ordenación y lo establecido sobre pasos de servidumbre, serán las siguientes:

- En elementos catalogados se mantendrán las alineaciones existentes.

- Las parcelas se ceñirán a las alineaciones marcadas en planos, y las edificaciones se alinearán a la calle, no permitiéndose retranqueos
- Las edificaciones se adosarán obligatoriamente a las edificaciones colindantes, pero los linderos posteriores, podrán adosarse o retranquearse con un mínimo de 3 metros si hay derechos de vistas.

Al ser frecuente la existencia de servidumbres de paso entre pequeñas fincas urbanas y ante la dificultad de discernir entre espacio público y privado, con independencia de lo que se señale en los planos de ordenación, podrán hacerse reajustes para definir las alineaciones mediante Estudios de Detalle o Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas. En ningún caso una servidumbre de paso constituye un vial público.

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar será del 100%.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar. Se permite el bajocubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior o para uso de almacén o trastero.

Nº de plantas máximo

Tres plantas (PB+2) con aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable o como almacén o trastero.

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 10 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Vuelos

Se evitarán los cuerpos volados cerrados, se permiten elementos puntuales en forma de balcón o solana.

- Cuerpo volado cerrado

Solamente se admiten en casos de recuperación o mantenimiento del volumen original de la edificación que los tuviera y con las dimensiones establecidas en éste.

- Balcones

Se autorizan en todas las calles con anchura mayor a 4 m. y con un vuelo máximo de 0,40 m. y canto total de 15 cm., excluyendo canes, ménsulas y similares. No podrán quedar en hormigón visto, quedando tanto su perímetro como su cara inferior convenientemente tratados, según las soluciones tradicionales del núcleo. No podrán recoger más de un hueco y no se permite la construcción del soporte de los balcones como prolongación del forjado del piso. Se situarán centrados con el eje del hueco y la anchura máxima permitida es la del hueco más 0,30 m. a cada lado.

La rejería de la barandilla será obligatoriamente de hierro forjado o acero, pintado en negro o tonos grises antracita, con composición a base de elementos verticales (barras) con separación mínima de 10 cm. y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

No obstante, se podrá variar el vuelo y el canto siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido.

- Solanas

Se realizarán según las formas tradicionales, con barandilla de tablas de madera volada o levemente retranqueada de la línea de fachada pero manteniendo el cierre de barandilla, con pies derechos de madera situados en línea con el peto. También se admiten los cierres con rejería de forja o acero con barrotes verticales y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

La proyección del vuelo será inferior a 0,60 m., salvo restitución de original con dimensiones mayores.

En edificaciones de nueva planta la solana tendrá un largo inferior a 4/5 de la longitud de fachada y sólo se podrá construir en la última planta. En caso de solanas retranqueadas, la profundidad máxima sobre línea de fachada será de 0,80 m., dejando una dimensión mínima sin retranqueo de 0,50 m. desde el extremo de la fachada a los colindantes. Se colocarán pies derechos enrasados con la barandilla, al menos, cada 2 m.

Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante.

Aparcamiento

Las edificaciones deben contar con una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m² construidos en otros usos, dentro del solar. Se exceptúa de esta condición aquellas viviendas en que no sea geoméricamente o formalmente posible, por el reducido tamaño de la parcela existente o si ello exige una alteración importante del diseño de la fachada en edificios existentes de arquitectura tradicional que se rehabiliten.

Art. 177º Condiciones estéticas

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

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

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, generalmente a dos aguas, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón y formas tipo mansarda. La inclinación, a partir del borde exterior de alero será del 35º de pendiente procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará desde los aleros de todas las fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Los aleros tendrán un vuelo comprendido entre 0,30 y 0,50 m. sobre la alineación establecida. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos. Se recomiendan pequeñas variaciones en la altura de los aleros con respecto a los colindantes, similares a las existentes en los tramos de calle. La suma de los huecos no superará el 10 % de la superficie de cubierta.

Los ventanales avanzados sobre cubierta (o baburiles) cumplirán las siguientes condiciones:

- Se permiten las buhardillas, sin ninguna restricción respecto a su mantenimiento o restauración si ya existían en el edificio original.

- Las nuevas buhardillas serán de dos faldones y cumbrera horizontal y perpendicular al plano de fachada, permitiéndose una sola por edificación. La anchura máxima total será de 125 cm. y una altura máxima de 125 cm. La separación mínima al plano de fachada será de 1,50 m y su cumbrera se situará al menos 50 cm. más baja que la cumbrera del edificio. El vuelo de los aleros de la buhardilla no será superior a 25 cm.

Se permiten ventanucos por debajo de la línea de cornisa para iluminar-ventilar el bajocubierta con una dimensión máxima de 50 x 50 cm. alineados con los ejes definidos por los huecos de fachada en los edificios preexistentes que ya les tuvieran y en aquellos que los sustituyan restituyendo su imagen primitiva.

No se permiten otro tipo de entradas de luz a la cubierta que no sean las descritas anteriormente (huecos enrasados con faldones, claraboyas, tragaluces tubulares,...).

Como norma general el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse éste arranque con petos u otros elementos (dobles líneas de canecillos, ménsulas sobredimensionadas,...) que prolonguen el plano de fachadas con alturas suplementarias. Se prohíbe la formación de áticos retranqueados y remates de cubiertas con petos. Los canalones de recogida de aguas pluviales serán exclusivamente de cobre, zinc o materiales metálicos pintados en negro o marrón oscuro.

Las chimeneas serán de forma cuadrangular, inspiradas en las tradicionales del entorno y, salvo excepción justificada, no superarán la altura de 1 m. sobre cumbrera. No se admitirán formas o materiales no entroncados con los tradicionales. Su arranque se situará, al menos, a 3 m. del plano de fachada.

Se procurará que los conductos de ventilación sean los imprescindibles y con secciones y altura mínimas, con soluciones constructivas que se integren en la arquitectura del entorno.

Fachadas

Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica casco urbano, en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros de mampostería/sillería ejecutados con la piedra típica de la zona.

Las fachadas de nueva planta serán planas, no se permiten retranqueos ni más vuelos que los que se ajusten a los descritos. En el caso de cuerpos volados cerrados sólo se admitirá en el caso de restitución de la envolvente del edificio original que los tuviera y con las dimensiones de éste.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vía pública.

Si el desarrollo de fachada es superior a 15 m. de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose en cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.

Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso, prevalecerán las partes macizas sobre los huecos y la proporción no será superior a 2/5 de la longitud total de la fachada.

No podrán unificarse huecos en altura que correspondan a distintas plantas.

La carpintería será, preferentemente, de madera para barnizar, tratar con aceites/lasres o pintar. Se admite el aluminio lacado en tono marrón oscuro y o gris antracita, con despiece recto, sin molduras.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico, no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados en color oro u otros. Si se permiten lacados en tonos tradicionales.

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

No se permiten persianas enrollables con cajas o guías vistas por el exterior. Se admiten persianas enrollables de madera y/o cuarterones o fraileros.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada sólo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para carpinterías y cerrajerías.

Materiales

Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva, de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno. Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales.

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas escuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.
- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, aplacados de piedra de musgo u otras no típicas de la zona, de azulejos y cerámicos en general, elementos de hormigón prefabricado, materiales que imiten a otros, ...

Deberán mantenerse o reaprovecharse los paramentos de sillería o mampostería existentes, así como los elementos singulares que puedan encontrarse en la edificación que se sustituye, tales como basamentos, muretes jambas y dinteles de huecos, cornisas, sillares de esquina, canecillos tallados, barandillas, hornos, fuentes,...

Para carpintería se utilizará preferentemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,...

En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC).

Publicidad exterior

Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 1x0,50 m., no sobresaliendo más de 15 cm. sobre el plano de fachada o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines perpendiculares de menos de 0,50 m² de superficie.

Los materiales permitidos: madera, acero (incluido tipo "cor-ten"), vidrio, metacrilato, piedra, hierro forjado, latón... y otros que no distorsionen la imagen del conjunto.

Se prohíbe expresamente el uso de acero pulido (tipo espejo), acabados metalizados brillantes, aluminio en color natural y material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales (piedra en mampostería o cierre macizo con revoco) hasta una altura máxima de 1,50 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas o vegetación hasta los 2 m., prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista,...

Cap. 2 ZONA DE ORDENANZA R_P1, RESIDENCIAL PERIFÉRICO 1

Art. 178º Definición

La calificación de Residencial-Periférico 1 se refiere a los tipos arquitectónicos de composición menos tradicional que se han ido implantando en las zonas periféricas del casco urbano.

Atiende a los espacios más recientemente incorporados a la trama urbana y con menor grado de consolidación de la edificación. En el caso de Frías se aplica a las zonas situadas junto a la carretera BU-522, al oeste de Frías y a una zona junto a la BU-520 situada al oeste. En Quintanaseca son las áreas comprendidas entre el casco

urbano original y la carretera, rodeando a la iglesia. En Tobera son distintas manzanas cercanas o colindantes con el casco histórico.

Art. 179º Delimitación

Se aplica a los espacios cercanos pero situados fuera de las zonas propias cascos urbanos tradicionales, según aparecen reflejados en los planos de ordenación.

Son zonas de expansión de los núcleos, generalmente mejor conectados por infraestructuras viarias.

Clasificación urbanística

La calificación zonal que estos suelos tienen dependerá del grado de consolidación de los mismos, en cualquier caso, deberán cumplir las condiciones de fachada a vía pública para ser edificables.

La calificación zonal se aplica a los ámbitos señalados en los planos de ordenación, en suelo urbano clasificado en la categoría **SUC, Suelo Urbano Consolidado** (directo o previa AA).

Elementos de interés cultural

Los elementos de interés cultural y sus entornos señalados en los planos de Ordenación, tendrán su regulación en las Normas de protección del Catálogo, aplicándose las de la Zona con carácter complementario y subsidiario.

Art. 180º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial en vivienda unifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m²)

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

- T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m2 en el mismo edificio residencial)
- T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental
- T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m2)
- T6 Actividades de almacenamiento para venta de productos sometidos a comunicación ambiental (sup. máxima 750 m2)
- T7 Almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental (sup. máxima 750 m2)
- T9. Actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación (sup. máxima 750 m2)
- T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m2)
- T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m2, en el mismo edificio residencial)
- I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales
- A6 Actividades ganaderas en régimen familiar (solamente aquellas sometidas a comunicación)

Usos prohibidos

El resto.

Art. 181º Condiciones de diseño urbano y urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los art. 18 y 22 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las NUM y además las siguientes:

Características de las calles

Se procurará la utilización de pavimentaciones continuas de ambientación rural, encintados pétreos, siendo preferible la no diferenciación de alturas entre acera y calzada en calles estrechas,...

Se evitará el asfaltado generalizado de las calles anchas y plazas, reservando espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes,...

Se cuidará especialmente el tratamiento de los servicios urbanos de electricidad, telefonía, alumbrado, etc. de modo que queden integrados en las pavimentaciones, evitándose los tendidos aéreos y sobre las fachadas, en la medida de lo posible.

Art. 182º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de la edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Tipo arquitectónico

El tipo arquitectónico a implantar será uno de los señalados a continuación, en función de que cumpla los requisitos exigidos.

Mantenimiento de morfología y arquitectura tradicional. Rehabilitación

Se recomienda el mantenimiento de las construcciones existentes de carácter tradicional aunque no estén catalogadas (con mantenimiento de muros de mampostería, estructuras básicas y formas de cubierta, salvo las manifiestamente

inadecuadas, ruinosas o declaradas fuera de ordenación, rehabilitando o reestructurando el interior de las mismas y modificando los huecos de fachada necesarios para adaptarlas al uso pretendido), en lugar de la sustitución indiscriminada, con la que se pierde el carácter, volúmenes, materiales, texturas y colores tradicionales del núcleo.

Se permite la ampliación y la supresión de partes o cobertizos de escaso valor arquitectónico y la ocupación para vivienda de antiguas construcciones destinadas anteriormente a otros usos.

Tipo arquitectónico predominante. Obra nueva

En caso de nueva edificación, por necesidad de sustitución (salvo edificios catalogados) o en solar libre de edificaciones o para la ampliación de lo edificado, habrá de ajustarse al tipo arquitectónico del entorno, especialmente si la edificación que se sustituye se ajustaba al mismo, o al tipo de las edificaciones colindantes si éstas están protegidas.

No se permite la construcción de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas (entendidas como la seriación de viviendas o pares de viviendas de composición similar).

Solar mínimo

A efectos de segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 150 m², con frente mínimo 8 m., autorizándose la edificación en solares preexistentes de menor dimensión si corresponden al parcelario tradicional.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares, salvo que se señalen otras en los planos de ordenación y lo establecido sobre pasos de servidumbre, serán las siguientes:

- En elementos catalogados se mantendrán las alineaciones existentes.
- En entornos consolidados las edificaciones se alinearán a calle.
- En solares donde se sustituye la edificación o en obra nueva, si el entorno no está consolidado por edificios según alineación del vial, el frente de la nueva edificación deberá retranquearse como mínimo 3 m. de la alineación de manzana aunque el cierre de solar pueda mantenerse o reajustarse a la alineación señalada en planos. En los casos en que se marque en planos otro límite de la edificación dentro de la parcela, la edificación deberá ajustarse a la misma, quedando el resto como espacio libre de uso privado.

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar será del 70%.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar. Se permite el bajocubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior o para uso de almacén o trastero.

Nº de plantas máximo

Dos plantas (PB+1) con aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable o como almacén o trastero.

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Vuelos

Se evitarán los cuerpos volados cerrados, se permiten elementos puntuales en forma de balcón o solana.

- Cuerpo volado cerrado

Solamente se admiten en casos de recuperación o mantenimiento del volumen original de la edificación que los tuviera y con las dimensiones establecidas en éste.

- Balcones

Se autorizan en todas las calles con anchura mayor a 4 m. y con un vuelo máximo de 0,40 m. y canto total de 15 cm., excluyendo canes, ménsulas y similares. No podrán quedar en hormigón visto, quedando tanto su perímetro como su cara inferior convenientemente tratados, según las soluciones tradicionales del núcleo. No podrán recoger más de un hueco y no se permite la construcción del soporte de los balcones como prolongación del forjado del piso. Se situarán centrados con el eje del hueco y la anchura máxima permitida es la del hueco más 0,30 cm. a cada lado.

La rejería de la barandilla será obligatoriamente de hierro forjado o acero, pintado en negro o tonos grises antracita, con composición a base de elementos verticales (barras) con separación mínima de 10 cm. y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

No obstante, se podrá variar el vuelo y el canto siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido.

- Solanas

Se realizarán según las formas tradicionales, con barandilla de tablas de madera volada o levemente retranqueada de la línea de fachada pero manteniendo el cierre de barandilla, con pies derechos de madera situados en línea con el peto. También se admiten los cierres con rejería de forja o acero con barrotes verticales y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

La proyección del vuelo será inferior a 0,60 m., salvo restitución de original con dimensiones mayores.

En edificaciones de nueva planta la solana tendrá un largo inferior a 4/5 de la longitud de fachada y sólo se podrá construir en la última planta. En caso de solanas retranqueadas, la profundidad máxima sobre línea de fachada será de 0,80 cm., dejando una dimensión mínima sin retranqueo de 0,50 m. desde el extremo de la fachada a lo colindantes. Se colocarán pies derechos enrasados con la barandilla, al menos, cada 2 m.

Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante.

Aparcamiento

Las edificaciones deben contar con una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m² construidos en otros usos, dentro del solar. Se exceptúa de esta condición aquellas viviendas en que no sea posible, por el reducido tamaño de la parcela existente o si ello exige una alteración importante del diseño de la fachada en edificios existentes de arquitectura tradicional que se rehabiliten.

Art. 183º Condiciones estéticas

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro.

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

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, generalmente a dos aguas, no autorizándose caballetes en cumbre, quiebras de faldón y formas tipo mansarda. La inclinación, a partir del borde exterior de alero será del 35° de pendiente procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará desde los aleros de todas las fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Los aleros tendrán un vuelo comprendido entre 0,30 y 0,50 m. sobre la alineación establecida. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos. Se recomiendan pequeñas variaciones en la altura de los aleros con respecto a los colindantes, similares a las existentes en los tramos de calle. La suma de los huecos no superará el 15 % de la superficie de cubierta.

Los ventanales avanzados sobre cubierta (o baburiles) cumplirán las siguientes condiciones:

- Se permiten las buhardillas, sin ninguna restricción respecto a su mantenimiento o restauración si ya existían en el edificio original.
- Las nuevas buhardillas serán de dos faldones y cumbre horizontal y perpendicular al plano de fachada, permitiéndose una sola por edificación. La anchura máxima total será de 125 cm. y una altura máxima de 125 cm. La separación mínima al plano de fachada será de 1,50 m y su cumbre se situará al menos 50 cm. más baja que la cumbre del edificio. El vuelo de los aleros de la buhardilla no será superior a 25 cm.

Se permiten ventanucos por debajo de la línea de cornisa para iluminar-ventilar el bajocubierta con una dimensión máxima de 50 x 50 cm. alineados con los ejes definidos por los huecos de fachada en los edificios preexistentes que ya les tuvieran y en aquellos que los sustituyan restituyendo su imagen primitiva.

Se permiten otro tipo de entradas de luz a la cubierta que no sean las descritas anteriormente (huecos enrasados con faldones, claraboyas, tragaluces tubulares,...), siempre que la superficie total de éstos elementos no sea superior al 5% de la superficie total de la cubierta y se sitúen en el tercio superior de los faldones.

Como norma general el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse éste arranque con petos u otros elementos (dobles líneas de canecillos, ménsulas sobredimensionadas,...) que prolonguen el plano de fachadas con alturas suplementarias. Se prohíbe la formación de áticos retranqueados y remates de cubiertas con petos. Los canalones de recogida de aguas pluviales serán exclusivamente de cobre, zinc o materiales metálicos pintados en negro o marrón oscuro.

Las chimeneas serán de forma cuadrangular, inspiradas en las tradicionales del entorno y, salvo excepción justificada, no superarán la altura de 1 m. sobre cumbre. No se admitirán formas o materiales no entroncados con los tradicionales. Su arranque se situará, al menos, a 3 m. del plano de fachada.

Se procurará que los conductos de ventilación sean los imprescindibles y con secciones y altura mínimas, con soluciones constructivas que se integren en la arquitectura del entorno.

Fachadas

Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros de mampostería/sillería ejecutados con la piedra típica de la zona.

Las fachadas de nueva planta serán planas, no se permiten retranqueos ni más vuelos que los que se ajusten a los descritos. En el caso de cuerpos volados cerrados sólo se admitirá en el caso de restitución de la envolvente del edificio original que los tuviera y con las dimensiones de éste.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vía pública.

Si el desarrollo de fachada es superior a 15 m. de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose en cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.

Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso, prevalecerán las partes macizas sobre los huecos y la proporción no será superior a 2/5 de la longitud total de la fachada.

No podrán unificarse huecos en altura que correspondan a distintas plantas.

La carpintería será, preferentemente, de madera para barnizar, tratar con aceites/lasuras o pintar. Se admite el aluminio lacado en tono marrón oscuro y o gris antracita, con despiece recto, sin molduras.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico, no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados en color oro u otros. Si se permiten lacados en tonos tradicionales.

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

No se permiten persianas enrollables con cajas vistas por el exterior. Las persianas serán de color marrón o gris oscuro. Se admiten persianas enrollables de madera y/o cuarterones o frailerros.

La instalación de acondicionadores de aire sólo se permitirá hacia patios de parcela y situados en lugares de difícil visibilidad desde el exterior o con sistema de protección (rejilla metálica pintada). Sus acabados serán los mismos que para carpinterías y cerrajerías.

Materiales

Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva, admitiéndose la tipo mixto, de color pardo rojizo, similar en tonalidades a las del entorno.

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- Se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas escuadradas de piedra.
- No se admite la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.
- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados interiores: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, aplacados de piedra de musgo u otras no típicas de la zona, de azulejos y cerámicos en general, elementos de hormigón prefabricado, materiales que imiten a otros, ...

Deberán mantenerse o reaprovecharse los paramentos de sillería o mampostería existentes, así como los elementos singulares que puedan encontrarse en la edificación que se sustituye, tales como basamentos, muretes jambas y dinteles de huecos, cornisas, sillares de esquina, canecillos tallados, barandillas, hornos, fuentes,...

Para carpintería se utilizará preferentemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,...

En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC).

Publicidad exterior

Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 2x0,50 m., no sobresaliendo más de 15 cm. sobre el plano de fachada o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines perpendiculares de menos de 0,75 m² de superficie.

Los materiales permitidos: madera, acero (incluido tipo "cor-ten"), vidrio, metacrilato, piedra, hierro forjado, latón... y otros que no distorsionen la imagen del conjunto.

Se prohíbe expresamente el uso de acero pulido (tipo espejo), acabados metalizados brillantes, aluminio en color natural y material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.

Edificaciones auxiliares

Se permiten, con una altura máxima de 1 planta (3 m. a cornisa y 4,5 a cumbreira). Se situará preferentemente alineada a límite de parcela o adosada a la edificación principal. En caso de no ser así, la separación mínima a la edificación principal y linderos será de 5 m. Los materiales y la estética utilizada serán similares a la del edificio principal.

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales (piedra en mampostería o cierre macizo con revoco) hasta una altura máxima de 1,50 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas o vegetación hasta los 2 m., prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista,...

Cap. 3 ZONA DE ORDENANZA R_P2, RESIDENCIAL PERIFÉRICO 2

Art. 184º Definición

La calificación de Residencial-Periférico 2 se refiere a los tipos arquitectónicos de composición menos tradicional y más recientemente incorporados a la trama urbana. Son zonas planteadas con menor densidad edificatoria y colindantes a los R_P1.

Son espacios urbanos más abiertos, menos densos y los cuales se formalizan como espacios de transición final hacia los suelos rústicos.

Art. 185º Delimitación

En Frías se sitúan fundamentalmente al norte, en la zona de expansión del núcleo, junto con algunos espacios al sur, este y oeste. En Quintanaseca se corresponden con los espacios ubicados al otro lado de la carretera y en Tobera con un área al norte de la entrada al núcleo.

Clasificación urbanística

La calificación zonal que estos suelos tienen dependerá del grado de consolidación de los mismos, en cualquier caso, deberán cumplir las condiciones de fachada a vía pública para ser edificables.

La calificación zonal se aplica a los ámbitos señalados en los planos de ordenación, en suelo urbano clasificado en alguna de las siguientes categorías:

- **SUC, Suelo Urbano Consolidado** (directo o previa AA).
- **SU-NC, Suelo Urbano no Consolidado** (a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Detalle). Son los siguientes sectores:

SU-NC (Residencial)				
Núcleo/ Sector	Denominación	Sup. (m2)	Nº (min.-máx.) de viviendas	Edificabilidad
Frías/ SU-NC-ST-Nº 1	"La Calzada"	51.686,35	10-20 viv./Ha	0,5 m2c/m2
Frías/ SU-NC-ST-Nº 2	"Las Ánimas"	31.948,80	10-20 viv./Ha	0,5 m2c/m2
Quintanaseca/ SU-NC-ST-Nº 3	"El Charco"	22.697,37	10-20 viv./Ha	0,5 m2c/m2
Quintanaseca/ SU-NC-ST-Nº4	"El Peral 1"	12.495,64	10-20 viv./Ha	0,5 m2c/m2
Quintanaseca/ SU-NC-ST-Nº 5	"El Peral 2"	11.817,17	10-20 viv./Ha	0,5 m2c/m2
Tobera SU-NC-ST-Nº 6	"Tobera"	5.161,24	10-20 viv./Ha	0,5 m2c/m2

Elementos de interés cultural

Los elementos de interés cultural y sus entornos señalados en los planos de Ordenación, tendrán su regulación en las Normas de protección del Catálogo, aplicándose las de la Zona con carácter complementario y subsidiario.

Art. 186º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial en vivienda unifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

A1 Construcciones agrícolas, forestales (sup. máxima de 750 m2)

A6 Actividades ganaderas en régimen familiar (solamente aquellas sometidas a comunicación)

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m2)

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m2, en el mismo edificio residencial)

T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m2 en el mismo edificio residencial)

T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m2)

T6 Actividades de almacenamiento para venta de productos sometidos a comunicación ambiental (sup. máxima 750 m2)

- T7 Almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental (sup. máxima 750 m²)
- T8 Resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. máxima 750 m²)
- T9 Actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación (sup. máxima 750 m²)
- T10 Resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. máxima 750 m²)
- T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)
- T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)
- I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

Art. 187º Condiciones de diseño urbano y urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los art. 18 y 22 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008).

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las NUM y además las siguientes:

Características de las calles

Se procurará la utilización de pavimentaciones continuas de ambientación rural, encintados pétreos, siendo preferible la no diferenciación de alturas entre acera y calzada en calles estrechas,...

Se evitará el asfaltado generalizado de las calles anchas y plazas, reservando espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes,...

Se cuidará especialmente el tratamiento de los servicios urbanos de electricidad, telefonía, alumbrado, etc. de modo que queden integrados en las pavimentaciones, evitándose los tendidos aéreos y sobre las fachadas, en la medida de lo posible.

Art. 188º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de la edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Tipo arquitectónico

El tipo arquitectónico a implantar será uno de los siguientes: edificación aislada, adosada o pareada, cumpliendo siempre los requisitos exigidos.

Mantenimiento de morfología y arquitectura tradicional. Rehabilitación

Se recomienda, si existieran, el mantenimiento de las construcciones de carácter tradicional aunque no estén catalogadas (con mantenimiento de muros de mampostería, estructuras básicas y formas de cubierta, salvo las manifiestamente inadecuadas, ruinosas o declaradas fuera de ordenación, rehabilitando o reestructurando el interior de las mismas y modificando los huecos de fachada necesarios para adaptarlas al uso pretendido), en lugar de la sustitución indiscriminada, con la que se pierde el carácter, volúmenes, materiales, texturas y colores tradicionales del núcleo.

Se permite la ampliación y la supresión de partes o cobertizos de escaso valor arquitectónico y la ocupación para vivienda de antiguas construcciones destinadas anteriormente a otros usos.

Tipo arquitectónico predominante. Obra nueva

En caso de nueva edificación, por necesidad de sustitución (salvo edificios catalogados) o en solar libre de edificaciones o para la ampliación de lo edificado, habrá de ajustarse a los tipos arquitectónicos definidos.

Solar mínimo

A efectos de segregación de parcelas, el solar mínimo se fija en 250 m², con frente mínimo 10 m.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los solares, salvo que se señalen otras en los planos de ordenación y lo establecido sobre pasos de servidumbre, serán las siguientes:

- En elementos catalogados se mantendrán las alineaciones existentes.
 - En solares donde se sustituye la edificación o en obra nueva, si el entorno no está consolidado por edificios según alineación del vial, el frente de la nueva edificación deberá retranquearse como mínimo 5 m. de la alineación. El cierre de solar puede mantenerse o reajustarse a la alineación señalada en planos. Para linderos laterales y posterior se establece un retranqueo 3 m. (Se exime, lógicamente, de esta condición los linderos compartidos en tipologías pareadas o adosadas).
- En los casos en que se marque en planos otro límite de la edificación dentro de la parcela, la edificación deberá ajustarse a la misma, quedando el resto como espacio libre de uso privado.

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar será del 60%.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar. Se permite el bajocubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior o para uso de almacén o trastero, computándose el espacio como superficie construida cuando la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Nº de plantas máximo

Dos plantas (PB+1) con aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable o como almacén o trastero.

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,50 m.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Vuelos

Se evitarán los cuerpos volados cerrados, se permiten elementos puntuales en forma de balcón o solana.

- Cuerpo volado cerrado

Solamente se admiten en casos de recuperación o mantenimiento del volumen original de la edificación que los tuviera y con las dimensiones establecidas en éste.

- Balcones

Se autorizan con un vuelo máximo de 0,40 m. y canto total de 15 cm., excluyendo canes, ménsulas y similares. No podrán quedar en hormigón visto, quedando tanto su perímetro como su cara inferior convenientemente tratados, según las soluciones tradicionales del núcleo. No podrán recoger más de un hueco y no se permite la construcción del soporte de los balcones como prolongación del forjado del piso. Se situarán centrados con el eje del hueco y la anchura máxima permitida es la del hueco más 0,30 m. a cada lado.

La rejería de la barandilla será obligatoriamente de hierro forjado o acero, pintado en negro o tonos grises antracita, con composición a base de elementos verticales (barras) con separación mínima de 10 cm. y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

No obstante, se podrá variar el vuelo y el canto siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido.

- Solanas

Se realizarán según las formas tradicionales, con barandilla de tablas de madera volada o levemente retranqueada de la línea de fachada pero manteniendo el cierre de barandilla, con pies derechos de madera situados en línea con el peto. También se admiten los cierres con rejería de forja o acero con barrotes verticales y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

La proyección del vuelo será inferior a 0,60 m., salvo restitución de original con dimensiones mayores.

En edificaciones de nueva planta la solana tendrá un largo inferior a 4/5 de la longitud de fachada y sólo se podrá construir en la última planta. En caso de solanas retranqueadas, la profundidad máxima sobre línea de fachada será de 0,80 m., dejando una dimensión mínima sin retranqueo de 0,50 m. desde el extremo de la fachada a lo colindantes. Se colocarán pies derechos enrasados con la barandilla, al menos, cada 2 m.

Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante.

Aparcamiento

Las edificaciones deben contar con una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m² construidos en otros usos, dentro del solar. Se exceptúa de esta condición aquellas viviendas en que no sea posible si ello exige una alteración importante del diseño de la fachada en edificios existentes de arquitectura tradicional que se rehabiliten.

Art. 189º Condiciones estéticas

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro.

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

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, generalmente a dos aguas, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón y formas tipo mansarda.

La inclinación, a partir del borde exterior de alero será del 35° de pendiente procurando asimilarse a las colindantes. Esta condición se aplicará desde los aleros de todas las fachadas o patios interiores, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada.

Los aleros tendrán un vuelo comprendido entre 0,30 y 0,50 m. sobre la alineación establecida. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos. Se recomiendan pequeñas variaciones en la altura de los aleros con respecto a los colindantes, similares a las existentes en los tramos de calle. La suma de los huecos no superará el 15 % de la superficie de cubierta.

Los ventanales avanzados sobre cubierta (o baburiles) cumplirán las siguientes condiciones:

- Se permiten las buhardillas, sin ninguna restricción respecto a su mantenimiento o restauración si ya existían en el edificio original.
- Las nuevas buhardillas serán de dos faldones y cumbrera horizontal y perpendicular al plano de fachada, permitiéndose una sola por edificación. La anchura máxima total será de 125 cm. y una altura máxima de 125 cm. La separación mínima al plano de fachada será de 1,50 m y su cumbrera se situará al menos 50 cm. más baja que la cumbrera del edificio. El vuelo de los aleros de la buhardilla no será superior a 25 cm.

Se permiten ventanucos por debajo de la línea de cornisa para iluminar-ventilar el bajocubierta con una dimensión máxima de 50 x 50 cm. alineados con los ejes definidos por los huecos de fachada en los edificios preexistentes que ya les tuvieran y en aquellos que los sustituyan restituyendo su imagen primitiva.

Se permiten otro tipo de entradas de luz a la cubierta que no sean las descritas anteriormente (huecos enrasados con faldones, claraboyas, tragaluces tubulares,...), siempre que la superficie total de éstos elementos no sea superior al 5% de la superficie total de la cubierta y se sitúen en el tercio superior de los faldones.

Como norma general el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse éste arranque con petos u otros elementos (dobles líneas de canecillos, ménsulas sobredimensionadas,...) que prolonguen el plano de fachadas con alturas suplementarias. Se prohíbe la formación de áticos retranqueados y remates de cubiertas con petos. Los canalones de recogida de aguas pluviales serán exclusivamente de cobre, zinc o materiales metálicos pintados en negro o marrón oscuro.

Las chimeneas serán de forma cuadrangular, inspiradas en las tradicionales del entorno y, salvo excepción justificada, no superarán la altura de 1 m. sobre cumbrera. No se admitirán formas o materiales no entroncados con los tradicionales. Su arranque se situará, al menos, a 3 m. del plano de fachada.

Se procurará que los conductos de ventilación sean los imprescindibles y con secciones y altura mínimas, con soluciones constructivas que se integren en la arquitectura del entorno.

Fachadas

Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros de mampostería/sillería ejecutados con la piedra típica de la zona.

Las fachadas de nueva planta serán planas, no se permiten retranqueos ni más vuelos que los que se ajusten a los descritos. En el caso de cuerpos volados cerrados sólo se admitirá en el caso de restitución de la envolvente del edificio original que los tuviera y con las dimensiones de éste.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vía pública.

Si el desarrollo de fachada es superior a 15 m. de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose en cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.

Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso, prevalecerán las partes macizas sobre los huecos y la proporción no será superior a 2/5 de la longitud total de la fachada.

No podrán unificarse huecos en altura que correspondan a distintas plantas.

La carpintería será, preferentemente, de madera para barnizar, tratar con aceites/lasures o pintar. Se admite el aluminio lacado en tono marrón oscuro y o gris antracita, con despiece recto, sin molduras.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico, no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados en color oro u otros. Si se permiten lacados en tonos tradicionales.

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

No se permiten persianas enrollables con cajas vistas por el exterior. Las persianas serán de color marrón o gris oscuro. Se admiten persianas enrollables de madera y/o cuarterones o frailerones.

La instalación de acondicionadores de aire sólo se permitirá hacia patios de parcela y situados en lugares de difícil visibilidad desde el exterior o con sistema de protección (rejilla metálica pintada). Sus acabados serán los mismos que para carpinterías y cerrajerías.

Materiales

Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva, admitiéndose la tipo mixto, de color pardo rojizo, similar en tonalidades a las del entorno.

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- Se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas escuadradas de piedra.
- No se admite la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.
- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados interiores: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, aplacados de piedra de musgo u otras no típicas de la zona, de azulejos y cerámicos en general, elementos de hormigón prefabricado, materiales que imiten a otros, ...

Deberán mantenerse o reaprovecharse los paramentos de sillería o mampostería existentes, así como los elementos singulares que puedan encontrarse en la edificación que se sustituye, tales como basamentos, muretes jambas y dinteles de huecos, cornisas, sillares de esquina, canecillos tallados, barandillas, hornos, fuentes,...

Para carpintería se utilizará preferentemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,...

En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC).

Publicidad exterior

Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 2x0,50 m., no sobresaliendo más de 15 cm. sobre el plano de fachada o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines perpendiculares de menos de 0,75 m² de superficie.

Los materiales permitidos: madera, acero (incluido tipo "cor-ten"), vidrio, metacrilato, piedra, hierro forjado, latón... y otros que no distorsionen la imagen del conjunto.

Se prohíbe expresamente el uso de acero pulido (tipo espejo), acabados metalizados brillantes, aluminio en color natural y material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.

Edificaciones auxiliares

Se permiten, con una altura máxima de 1 planta (3 m. a cornisa y 4,5 a cumbre). Se situará preferentemente alineada a límite de parcela o adosada a la edificación principal. En caso de no ser así, la separación mínima a la edificación principal y linderos será de 5 m. Los materiales y la estética utilizada serán similares a la del edificio principal.

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales (piedra en mampostería o cierre macizo con revoco) hasta una altura máxima de 1,50 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas o vegetación hasta los 2 m., prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista,...

T.VI NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

Cap. 1 ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 190º Definición

Tendrán la condición de Suelo Urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente que, su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo y que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Esta segunda condición se podrá excusar cuando el uso predominante sea industrial, los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o terrenos protegidos por la legislación sectorial o cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio. Estos suelos parecen en los planos de Ordenación con las siglas **SUR**.

El **Suelo Urbanizable (SUR)** está constituido por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considere adecuada a las previsiones de las presentes Normas, y que a tal efecto se agrupan en ámbitos denominados sectores. En los planos de ordenación se han denominado el único sector con las siglas **SUR-ST** y el número del sector.

Art. 191º Régimen Urbanístico de la propiedad, derechos y deberes de los propietarios

Se distinguen dos tipos de **Suelo Urbanizable**:

1. **Con ordenación detallada** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán los mismos derechos que se establecen para Suelo Urbano no Consolidado si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

2. **Sin ordenación detallada** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán derecho :

- ♦ Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*).
- ♦ En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento citado en el apartado anterior, se aplicará el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 23 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*) sólo podrán autorizarse con carácter provisional, y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación. La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad. según el art.19 de la *LUCyL/99* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes que se establecen para suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación y refuerzo de forma que asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en las presentes normas.

El aprovechamiento medio de los sectores se calculará conforme a lo especificado en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (*Decreto 22/2004, conforme al Decreto 45/2009*).

La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos para Suelo Urbano No Consolidado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (*Decreto 22/2004, conforme al Decreto 45/2009*), con las salvedades señaladas en el apartado del Suelo Urbanizable.

Art. 192º Condiciones previas a la edificación

Las presentes Normas Urbanísticas o, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el anterior artículo. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación del instrumento.

Una vez aprobado el instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector siempre y cuando las obras de infraestructura básica del polígono estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiéndose ocupar mientras no sea así.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y por la ampliación o el refuerzo de estos, en su caso.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado.

Cap. 2 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Además del sector que se plantea en el núcleo de Frías en las presentes Normas, en un futuro puede que se reclasifique nuevos suelos mediante las correspondientes modificaciones puntuales a la presente normativa, posibilitando el desarrollo de sectores nuevos mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales.

Los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

En cualquier caso, de producirse una subdivisión de los sectores establecidos, deberá plantearse una ordenación general que asegure la coherencia del desarrollo de las partes, las cuales deberán respetar las conexiones vinculantes entre ellas. La nueva delimitación de sectores se realizará de acuerdo con el art. 73 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*)

Art. 193º Desarrollo del Suelo Urbanizable

Se establecen a continuación los criterios que deberán tenerse en cuenta para la redacción de los Planes Parciales:

Establecerán una ordenación completa del sector definido por las Normas Urbanísticas, que será mantenida por todas las partes en las que se subdivida, si tal división se produjera.

Se respetarán las condiciones particulares establecidas en las fichas correspondientes y la coherencia con la ordenación general mencionada en el párrafo anterior en el caso de subdivisión.

1. Red Viaria

El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red viaria dentro de su campo de actuación, estableciendo una jerarquización de las vías en función de sus diferentes usos e intensidades.

Se resolverán adecuadamente las conexiones con el resto del sistema general viario de forma que aseguren el correcto funcionamiento del área a desarrollar y de aquella a la que se incorpore.

Los viales quedarán definidos en el correspondiente Plan Parcial, siendo su ancho no menor a 10 m.

La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de las personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

2. Equipamientos

El Plan Parcial determinará, en la forma que la legislación urbanística y el Reglamento establezca, las reservas de suelo necesarias para la creación de los equipamientos que sirvan adecuadamente al área que se desarrolla y con las condiciones de accesibilidad apropiadas para su óptimo aprovechamiento.

Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.

3. Espacios libres públicos

El Plan Parcial señalará las reservas de terreno para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, en la cuantía que determinen la legislación urbanística o sus Reglamentos, situando dichas áreas en el interior del sector y no en los bordes, evitando las zonas residuales adaptándose a los perfiles naturales del terreno, evitando grandes movimientos de tierra y eligiendo los enclaves con elementos hidrológicos y morfológicos singulares, así como las plantaciones de arbolado. Se intentarán conservar los árboles de gran porte y antigüedad.

En suelo industrial se destinará preferentemente con arbolado perimetral y, en todo caso, el porcentaje de superficie de espacios libres destinada a vegetación será mayor del 50%.

4. Condiciones de la edificación y de los usos

Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las determinaciones contenidas en el título segundo. Además se establece:

- a-No podrán contener determinaciones de las que resulte una densidad inferior a 10 viviendas ni superior a 30 viviendas por hectárea o una edificabilidad de 0,5 m²c/m². (Para el Sector establecido se impone un límite máximo de 20 viv./Ha)
- b-La altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a 3/2 de la distancia de la fachada más próxima.

5. Viviendas con Protección Pública

Se cumplirá lo establecido en el art. 38, punto 3 de la *LUCyL 5/99* (conforme a la *LMUS 4/2008*), en cuanto a la calidad urbana y cohesión social, donde el planeamiento deberá reservar para vivienda con protección pública del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbanizable.

(Para el Sector establecido se impone un índice del 30% de la edificabilidad residencial destinado a vivienda con protección pública).

Cap. 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Art. 194º Contenido de las fichas de los sectores

Las condiciones particulares de cada uno de los sectores se adjuntarán en las fichas correspondientes.

Las determinaciones contenidas en las fichas en lo relativo al uso, superficie y ubicación, así como, en su caso, la representación gráfica de las cesiones de sistemas interiores, equipamientos y espacios libres públicos deben entenderse como vinculantes, excepto en las que se haga mención expresa de su carácter orientativo.

En cualquier caso, se respetarán las cesiones mínimas que establezca el Reglamento de Planeamiento o legislación urbanística de aplicación, caso de aparecer en fichas valores inferiores, gráficos o numéricos prevalecerán los porcentajes frente a los valores absolutos en caso de discrepancias, excepto en el número de viviendas máximo.

Se proponen los sistemas de "concierto" o "cooperación" cuando afecte a un solo propietario, y "compensación" o "cooperación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. El sistema de cooperación se aplica para incentivar el desarrollo de los sectores por parte del Ayuntamiento. No obstante, se podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la *LUCyL/99* (conforme a la *LMUS 4/2008*).

La delimitación de los sectores podrá ser modificada para adaptarse a límites de la propiedad o límites físicos concretos de terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en fichas. Dichas modificaciones podrán realizarse siempre que sean convenientemente justificadas y no representen aumento de edificabilidad ni reducción en las cesiones establecidas.

SUR (Residencial)				
Núcleo/ Sector	Denominación	Sup. (m2)	Nº (mín.-máx.) de viviendas	Edificabilidad
Frías/ SUR-ST-Nº 1	"Frías Norte"	70.438,73 m ²	10-20 viv./Ha	0,5 m ² c/m ²

T.VII ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO, DISCONFORME CON PLANEAMIENTO Y FUERA DE ORDENACIÓN

Cap. 1 USOS Y EDIFICACIONES DISCORDANTES CON EL PLANEAMIENTO

Art. 195º Definición

En relación con el art. 42 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), pueden establecerse determinaciones sobre aquellos usos del suelo o edificaciones e instalaciones existentes en el término municipal que inciden negativamente en el ambiente o en la ordenación urbanística prevista, contraviniendo sus determinaciones, siendo misión del Planeamiento reajustar dicho impacto, procurando su extinción o la corrección de los efectos negativos para mejorar la calidad urbana.

Se establece una clasificación en referencia a las distintas circunstancias (uso, emplazamiento, volumen o imagen) que producen efectos negativos sobre la planificación, el entorno o los elementos de interés cultural o natural.

Se establecen varios niveles de disconformidad:

F.O. Elementos declarados fuera de ordenación

Según el art. 64.1, de la *LUCyL*, son los terrenos con usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, declarados expresamente por el Planeamiento urbanístico como fuera de ordenación. Se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo Planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dictado expresamente su demolición.

Disconformes con el Planeamiento

EIN-U Elementos de impacto negativo - Uso Inadecuado

Usos o actividades que, según las condiciones específicas de uso para la zona en que están emplazados, se encuentran entre los prohibidos o autorizables (pendientes de la corrección de los efectos negativos) que se estiman inadecuados al carácter de la zona o edificio donde se desarrollan.

EIN-E Elementos de impacto negativo - Emplazamiento Inadecuado

Elementos que, por su situación, impiden o dificultan el desarrollo urbano o el acceso en puntos cruciales de la trama urbana o la comprensión / contemplación de elementos de especial interés cultural o natural.

EIN-V Elementos de impacto negativo - Volumen Inadecuado

Elementos que por su volumen y altura o diseño geométrico devalúan el entorno donde se sitúan, estableciendo una escala poco acorde al resto de las edificaciones.

EIN-I Elementos de impacto negativo - Imagen Inadecuada

Elementos que por sus materiales, elementos constructivos, texturas y colores distorsionan la escena urbana en los espacios donde se sitúan.

Art. 196° Delimitación

Los usos o elementos declarados fuera de ordenación se señalarán expresamente en los planos de Ordenación de las presentes normas

Art. 197° Condiciones de uso, edificación y estéticas

Con carácter general se tendrá en cuenta lo siguiente:

EIN -U Elementos de impacto negativo - Uso Inadecuado

Con carácter general, se prohíben las obras de conservación, ampliación y mejora de la actividad, debiendo procurarse la supresión o la corrección de los efectos nocivos, si estos son moderados.

EIN -E Elementos de impacto negativo - Emplazamiento Inadecuado

Se prohíben las obras de conservación, ampliación y mejora, debiendo procurar la supresión, retranqueo o sustitución por elementos que corrijan el impacto.

EIN -V Elementos de impacto negativo - Volumen Inadecuado

Se prohíben las obras de ampliación, permitiéndose las obras destinadas únicamente al buen mantenimiento de las actividades en uso.

EIN -I Elementos de impacto negativo - Imagen Inadecuada

Deberán sustituirse o entonarse los materiales y colores impactantes por otros más en sintonía con el entorno, ajustándose a las condiciones específicas de la zona.

EIN -T Elementos de impacto negativo - Tipología Inadecuada

Se señala el uso de una tipología inadecuada en la zona, instándose a su adecuación al entorno en caso de sustitución o ruina.

F.O. Elementos declarados fuera de ordenación

Según el art. 64.1, de la LUCyL, en los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del propio Planeamiento y, en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado por la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento en el valor de la expropiación.

Para edificaciones o parte de ellas, situadas en puntos peligrosos de travesías o en viales previstos en la ordenación detallada, no se autorizará el vaciado de las mismas, debiendo demolerse y ajustarse a la nueva alineación.

En caso de existencia de cierres de parcela, cobertizos de escaso valor, restos ruinosos,..., la alineación oficial se tendrá siempre en cuenta al proceder a la urbanización y pavimentación de calles y aceras, solicitud de cierre o reforma del vallado o para obras menores.

T.VIII CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERÉS CULTURAL Y NATURAL

Cap. 1 CONDICIONES GENERALES DE CATALOGACIÓN Y PROTECCIÓN

Art. 198º Definición

En conformidad con la *LUCyL* y la *LMUS 4/2008*, las NUM tendrán como objetivo la protección del patrimonio desde el planeamiento urbanístico, siendo el objeto del Catálogo establecer los cauces para la protección, conservación y mejora de aquellos espacios o elementos de interés cultural y natural que merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan, con arreglo a lo dispuesto en la normativa urbanística y de patrimonio cultural.

En los ámbitos en que proceda, se entenderá que el suelo queda clasificado como SR-PC, Suelo rústico de protección cultural según el art. 16.1.f) y sometido al régimen señalado en el art. 29 de la *LUCyL*.

Patrimonio Cultural

Está integrado por los conjuntos, edificios, elementos y espacios, bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico.

Patrimonio Natural

Está integrado por los elementos y espacios de especial interés natural, geológico, botánico, forestal, agrícola, acuático, faunístico, ambiental,...

Art. 199º Niveles de catalogación

Para los diversos elementos de interés cultural, se distinguen dos niveles de catalogación en función de la ubicación de los mismos: el supramunicipal y el municipal.

Elementos de Catalogación supramunicipal

Son aquellos que están compartidos por varios términos municipales.

Elementos de Catalogación municipal

Se incluyen los elementos que se ubican dentro del término municipal. Dentro de estos destacamos los **Edificios o conjuntos de edificios y elementos de interés de carácter local**, declarados en base a la presentes NUM y a los art. 37 y 42.1.c) de la *LUCyL*.

(Se han excluido de este Catálogo aquellos que se hallan incluidos dentro del Catálogo de elementos de interés cultural incluidos dentro de la delimitación del P.E.C.H. de Frías)

Espacios y elementos de interés del medio natural

-Espacios naturales protegidos

Ámbitos definidos por la *Ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León* que establece la REN Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (Tít. III, cap 1, de la citada Ley)

-Zonas y especímenes naturales de interés especial.

Ámbitos definidos por la *Ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León* que establece la REN Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (Tít. IV, de la citada Ley)

-ZEPAs Zonas de especial protección de aves.

Ámbitos definidos por la *Directiva 79/409/CEE* para la conservación de las Aves Silvestres

-LICs Lugares de Importancia Comunitaria que incluyen a los anteriores.

El *R.D. 1997/1995* que traspone la *Directiva Hábitats 92/43/CEE* propone la creación de la RED NATURA 2000 compuesta por ZECs Zonas de especial conservación, para lo cual la Comunidad Autónoma ha propuesto LICs, que incluyen los anteriores ámbitos.

Espacios y elementos de interés cultural

- **BIC. Bien de Interés Cultural**

Elemento declarado (o con expediente incoado) como Bien de Interés Cultural, y que merece una especial atención para su conservación y mejora, conforme al art. 8 de la *Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León* y el resto de la normativa sectorial vigente.

Se establecen distintas categorías de bienes declarados de interés cultural:

Monumento, Jardín histórico, Conjunto histórico, Sitio histórico, Zona arqueológica, Conjunto etnológico y Vía histórica.

- **BIN. Bien inventariado del patrimonio cultural**

Elemento incluido en el inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León (o con expediente incoado) y que, sin llegar a ser declarado BIC, merece una especial consideración por su notable valor, conforme al art. 17 de la *Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*.

Se establecen también distintas categorías de bienes inventariados:

Monumento inventariado, Lugar inventariado y Yacimiento arqueológico inventariado.

- **BG. Bien de interés cultural por declaración genérica**

Por ministerio de la *Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (disposición adicional 2ª)* se consideran BIC con carácter genérico, entre otros, los elementos afectados por determinada normativa anterior, que se señala a continuación, así como disposiciones posteriores de la Comunidad Autónoma:

- Castillos (*Decreto de 22 de abril de 1949 que protege a todos los castillos de España sea cual fuere su estado de ruina*).

- Escudos (*Decreto 571/1963 de 14 de marzo que protege los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico*).

- Hórreos y pallozas existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León protegidos por el *Decreto 69/1984 de 2 de agosto*.

Art. 200º Entorno de protección

En los planos de ordenación o en los listados de elementos catalogados, se señalan los entornos de protección, dentro de los cuales, las actuaciones deberán ser respetuosas con los elementos protegidos y si son BIC, contar con informe favorable del Servicio Territorial correspondiente, antes de conceder licencia municipal, cumpliendo lo señalado en el art. 36 de la *Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*.

Con carácter general, para los elementos incluidos en el Catálogo, si no se señala otro entorno de protección en los planos o tiene otro establecido por estar declarado BIC, el entorno de protección será el del propio elemento.

En el caso de BIC situados en suelo rústico, se considerará como entorno de protección una banda de terreno de 50 m. de anchura desde su límite exterior, estando este suelo la categoría de suelo rústico de protección cultural.

Art. 201º Registro de elementos y modificación del Catálogo

El Catálogo, salvo para los BIC (que tienen sus propios regímenes legales), podrá ser modificado, tanto para incluir o excluir elementos como para cambiar los entornos o condiciones de protección, a instancia de los particulares o de la Administración, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los trámites de Modificación Puntual de las NUM.

El Ayuntamiento practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Los elementos con expediente incoado para la declaración de BIC/BIN, hasta su declaración definitiva, se ajustarán a las condiciones que disponga el organismo competente y subsidiariamente a las del Catálogo.

En caso de desestimarse la declaración por no considerarse de la importancia cultural o calidad suficiente, quedarán catalogados como Elementos de interés cultural de carácter local, estando sometidos a las condiciones de protección de las NUM, salvo que se desafecten elementos o entornos por carecer realmente de interés o por desaparición efectiva de los mismos.

Art. 202º Autorización para las intervenciones en elementos protegidos

Los elementos y sus entornos, afectados por incoación o declaración de BIC/BIN, se incluyen en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que establece la normativa sectorial.

Para los BIC, las licencias se tramitarán conforme a los arts. 34, 36, 39 y 44 de la LPCCyL.

Conforme al art. 49 de la LPCCyL, los BIN inventariados por la Administración formarán parte del presente Catálogo, sin que se requiera informe previo de la CTPC para actuar sobre los mismos.

Para el resto de los elementos se requiere licencia municipal, con las condiciones establecidas en las NUM.

Las intervenciones en el resto de los elementos catalogados deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras y en caso de que la intervención que se proponga no se ajuste complementariamente a las condiciones del Catálogo, con informe favorable de la CTPC para los bienes inmuebles y muebles afectados. La Comisión correspondiente podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones generales a la vista de las propuestas específicas en cada intervención concreta.

Art. 203º Deberes de protección y conservación

a) Deberes de los propietarios

De acuerdo con el art. 8 de la LUCyL, los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

El art. 24 de la LPCCyL establece la obligación general, para los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, de conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción y deterioro.

Para los elementos declarados BIC se tendrán especialmente en cuenta lo dispuesto en la LPCCyL, art. 32, sobre usos adecuados y cambio de uso, art. 38, sobre criterios de intervención y art. 41, sobre actuaciones prohibidas en los mismos.

b) Deberes de la Administración

Conforme al art. 2 de la LPCCyL, son deberes y atribuciones esenciales de la comunidad de Castilla y León garantizar la conservación del patrimonio cultural.

Conforme al art. 3.2 de la LPCCyL, las entidades locales tienen la obligación de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial. Los Ayuntamientos comunicarán inmediatamente a la administración autonómica cualquier hecho o situación que ponga o pueda poner en peligro la integridad de tales bienes o perturbar su función social y adoptarán, en caso de emergencia y dentro de su propio ámbito de actuación, las medidas cautelares necesarias para defender y salvaguardar los bienes de dicho patrimonio que se encuentren.

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación de los BIC/BIN o la existencia de inmuebles que impidan o perturben la utilización, contemplación, el acceso o el disfrute de los mismos, será causa de interés social para la expropiación forzosa por la Administración, conforme al art. 29 de la LPCCyL.

Art. 204º Ayudas a la protección

La Corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los elementos incluidos en el Catálogo, como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación, así como en los de ocupación de vía pública por obras,...., favorecer las intervenciones de escuelas de oficios de restauración, establecer premios a la protección, etc., y facilitar la gestión para obtener ayudas de otras administraciones e instituciones.

Art. 205º Ruina en edificios catalogados y paralización de demoliciones o intervenciones

Conforme al art. 31 de la LPCCyL, la Administración podrá impedir el derribo o suspender cualquier clase de obra o intervención en todos aquellos bienes en que se aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención la citada

Ley, aunque no hayan sido declarados BIC/BIN en los términos señalados en dicho artículo. Se podrá ordenar la realización de estudios complementarios y deberá resolver, en un plazo máximo de dos meses, a favor de la continuación de la intervención iniciada estableciendo las condiciones que, en su caso, procedan para la preservación o documentación de los citados valores, o bien iniciar el procedimiento de declaración como BIC/BIN, sin que la suspensión comporte derecho a indemnización alguna.

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina, señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al elemento y si estos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados.

Para los casos de declaración de ruina se tendrá en cuenta lo establecido en los arts. 107 de la *LUCyL* (conforme a la *LMUS 4/2008*), el art. 108 de la *LUCyL* y art. 40 de la *LPCCyL* para los BIC.

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos en el art. 8.2 de la *LUCyL* y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyéndose del régimen de ruina. En todo caso, según los arts. 24 y 29 de la *LPCCyL*, la Administración podrá realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y (por la declaración de interés social que la declaración de BIC/BIN comporta) podrá acometer la expropiación forzosa de los mismos o de aquellos cuya permanencia provoque peligro por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento. El Ayuntamiento podrá emprender actuaciones similares para la protección de los elementos de interés de carácter local.

Para los edificios catalogados o que se encuentren dentro del ámbito de conjunto protegido, y proceda la demolición por ruina inminente, será obligatorio mantener la fachada de planta baja, y el tramo de soportal, si existiera.

Art. 206º Infracciones y sanciones

Se ajustarán a lo señalado en el Título IV, Capítulo III, Protección de la legalidad, arts. 115 y ss. de la *LUCyL*, teniendo la consideración de infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico.

Para los elementos declarados o incoados BIC/BIN se estará a lo dispuesto en la *LPCCyL*, Título VII, del Régimen inspector y sancionador.

Las obras realizadas sin la autorización previa prevista serán ilegales, y el Ayuntamiento, y en su caso Consejería competente, ordenarán, si fuese oportuno, la reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.

Para el resto de los elementos catalogados de interés local, el Ayuntamiento podrá tomar medidas que la normativa de régimen local establezca.

Art. 207º Estudio previo a los proyectos de intervención en elementos catalogados y entornos

Para solicitar actuaciones en conjuntos o elementos de interés cultural protegidos o dentro de los entornos de protección, se redactará con carácter previo a la redacción del proyecto y solicitud de licencia, el EAA Estudio de Adecuación Ambiental en suelo rústico o el EAU Estudio de Adecuación Urbana en suelo urbano, justificando la integración de las obras de urbanización, nuevas edificaciones, reformas, etc.

Este documento servirá para la emisión de un informe previo sobre las propuestas o planteamiento de alternativas y señalamiento de aspectos que deberán ser tenidos especialmente en cuenta en la redacción del proyecto.

Cap. 2 CATÁLOGO DEL PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJÍSTICO

Sección 1º ESPACIOS Y ELEMENTOS DEL MEDIO NATURAL

Art. 208º Definición

Zonas y elementos del medio natural que destacan por sus valores, culturales, productivos o paisajísticos.

La Ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León los divide en:

Espacios naturales protegidos

Son aquellos que cumplan alguno de los requisitos establecidos en el art. 11 de la *Ley 8/1991*.

En virtud de ellas se les puede clasificar en alguna de las siguientes categorías:

- Parque
- Reserva natural
- Monumento natural
- Paisaje protegido

Zonas y especímenes naturales de interés especial.

Se consideran zonas o especímenes naturales de interés especial los espacios en los que, sin perjuicio de la presencia de elementos artificiales o intervención humana, siguen dominando los elementos y procesos ecológicos naturales, prevaleciendo el carácter natural del área, y que están sometidos a algún régimen de protección específico en virtud de la legislación sectorial vigente en materia de gestión de recursos naturales.

Son zonas naturales de interés especial:

- Los montes catalogados como de utilidad pública.
- Los montes o terrenos relacionados como protectores.
- Las zonas húmedas catalogadas.
- Los hábitats naturales y seminaturales incluidos en el Inventario de Hábitat de Protección Especial.
- Las vías pecuarias declaradas de interés especial.
- Las zonas naturales de esparcimiento.

- Las riberas catalogadas.

Son especímenes naturales los ejemplares vegetales de singular relevancia catalogados.

El R. Decreto 1997/1995 que traspone la Directiva Habitats 92/43/CEE propone la creación de la Red Natura 2000 donde se contemplan los LIC y las zonas ZEPA

Las zonas de hábitat que no sean ni LIC ni ZEPA se registrarán por la directiva de Hábitats 92/43/CEE

La Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, con ámbito de aplicación nacional, menciona todos los elementos del patrimonio natural español (se incluyen las áreas de la Red Natura 2000, Espacios Naturales, etc.)

Art. 209º Delimitación

Espacio Natural "Montes Obarenes"

ESPACIO NATURAL Montes Obarenes			
Provincia	Burgos	Localización	Al NE de la provincia, lindando con la provincia de Álava
Superficie	45.280 Has	Núcleos de población en el interior del Espacio	53
Población	6.806 habitantes		
Términos municipales	Pancorvo, Villanueva de Teba, Miraveche, Santa María-Ribaredonda, Cascajares de Bureba, Cubo de Bureba, Busto de Bureba, Quintanaález, Navas de Bureba, Oña, Partido de la Sierra en Tobalina, Los Barrios de Bureba, Frías, Cillaperlata, Trespaderne, Valle de Tobalina, Bozoo, Encio, Santa Gadea del Cid		

Fuente: Junta de Castilla y León.

LIC "Montes Obarenes"

LIC: Montes Obarenes (ES4120030)			
Figura Red Natura 2000	Código UE	Nombre del lugar	Área lugar (ha)
LIC	ES4120030	Montes Obarenes	43.060,84

ZEPA "Montes Obarenes"

ZEPA: Montes Obarenes (ES4120030)			
Figura Red Natura 2000	Código UE	Nombre del lugar	Área lugar (ha)
ZEPA	ES4120030	Montes Obarenes	43.060,84

Hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE:

HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO - Frías		
Cód. hábitat Anexo I de Directiva	Prior.	Nombre del tipo de hábitat según Anexo I
3250		Ríos mediterráneos de caudal permanente con <i>Glaucium flavum</i>
4020	*	Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de <i>Erica ciliaris</i> y <i>Erica tetralix</i>
4030		Brezales secos europeos
4090		Brezales oromediterráneos endémicos con <i>aliaga</i>
5210		Matorrales arborescentes de <i>Juniperus spp.</i>
6170		Prados alpinos y subalpinos calcáreos
6210		Prados secos semi-naturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (<i>Festuco-Brometalia</i>)
6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
6420		Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
6510		Prados pobres de siega de baja altitud (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140		«Mires» de transición
7220	*	Manantiales petrificantes con formación de tuf (<i>Cratoneurion</i>)
8130		Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
8210		Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica
8310		Cuevas no explotadas por el turismo
9120		Hayedos acidófilos atlánticos con sotobosque de <i>Ilex</i> y a veces de <i>Taxus</i> (<i>Quercion roboripetraeae</i> o <i>Illici-Fagenion</i>)
9150		Hayedos calcícolas medioeuropeos del <i>Cephalanthero-Fagion</i>
9230		Robledales galaico-portugueses con <i>Quercus robur</i> y <i>Quercus pyrenaica</i>
9240		Robledales ibéricos de <i>Quercus faginea</i> y <i>Quercus canariensis</i>
92A0		Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
9340		Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>
9560	*	Bosques endémicos de <i>Juniperus spp.</i>
9580	*	Bosques mediterráneos de <i>Taxus baccata</i>
* Hábitat prioritario		

Fuente: Datos cartográficos del Inventario Nacional de Hábitat. Ministerio de Medio Ambiente. 2002

Art. 210º Condiciones de uso y edificación

Se prohíben las intervenciones que puedan afectar negativamente a dichos ámbitos o elementos según su carácter.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia. Se pedirá informe a la autoridad medioambiental competente.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes (se mencionan los especificados para el Suelo Rústico Protección Natural (áreas de protección medioambiental):

USOS ORDINARIOS (*previa Memoria de Actuaciones y Autorización*)

N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

A2. Agricultura tradicional

A4. Aprovechamiento forestal

A5. Ganadería extensiva y actividades cinegéticas

A8. Explotaciones apícolas

USOS EXCEPCIONALES

Usos autorizables

Con respecto a los usos autorizables deberá ser el Organismo medioambiental competente el que se pronuncie en este sentido, según la legislación vigente de la *Red Natura 2000* y la correspondiente *Directiva de Hábitats*. Además será preceptiva la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Usos prohibidos

El resto.

En todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 83/2005, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio natural Montes Obarenes (Burgos). (PORN "Montes Obarenes")

-Protección de Espacios naturales propuestos como LICs y ZEPAs.

A los LIC (Lugares de Importancia Comunitaria) que se incorporen a la Red Natura 2000 se les dotará de un plan de gestión adecuado y de los oportunos programas de uso público, con el fin de consensuar la ordenación de los recursos naturales con todos los sectores implicados, en particular, con la población rural, de tal manera que se consiga un desarrollo socioeconómico de la zona junto con una mejora de la calidad de vida de la población.

En las zonas ZEPAs, se actuará de acuerdo con lo establecido en la *Directiva Comunitaria 79/409/CEE* y modificaciones subsiguientes de la UE.

En las zonas de protección se prohíbe o limita la caza de aves, en sus fechas y sus técnicas; se regula la posible comercialización; y los estados están obligados a actuar para conservar las condiciones medioambientales requeridas para el

descanso, reproducción y alimentación de las aves. La convención parte del reconocimiento de que las aves del territorio europeo son patrimonio común y han de ser protegidas a través de una gestión homogénea que conserve sus hábitats.

-Protección genérica de elementos naturales de interés local

En aquellos elementos naturales considerados de modo genérico de interés local se evitará todo tipo de actuaciones que puedan desvirtuar los elementos catalogados según su carácter.

Se facilitarán las actuaciones y tratamientos encaminados a garantizar su pervivencia o recuperación, prohibiéndose la tala indiscriminada de arbolado y las actuaciones con riesgo para la continuidad de dichas especies.

Se prohíben todo tipo de edificaciones, salvo las de interés social que deban emplazarse en dichos ámbitos, según las condiciones de las NUM para cada zona. Pueden mantenerse las construcciones tradicionales existentes, tales como chozos de pastores.

Se cumplirán las condiciones estéticas generales y las específicas de la zona correspondiente, cuidando especialmente la integración en el paisaje.

Cap. 3 CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL

Sección 1º BIENES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Art. 211º Definición

Aquellos conjuntos urbanos o edificios que reúnen características de interés por su antigüedad, diseño, calidad de ejecución, artesanía, singularidad, valor histórico o ambiental,...

(Se han excluido de este Catálogo aquellos que se hallan incluidos dentro del Catálogo de elementos de interés cultural incluidos dentro de la delimitación del P.E.C.H. de Frías)

Art. 212º Delimitación

En caso de estar declarados BIC/BIN, se especifica dicha categoría. En caso contrario, tendrán la categoría de Elementos de interés cultural de carácter local.

Conjuntos urbanos de interés arquitectónico

Se incluyen conjuntos urbanos de interés arquitectónico que aparecen recogidos en un inventario de la Junta de Castilla y León (no son bienes inventariados) como son los cascos urbanos de Quintanaseca y Tobera.

Conjuntos urbanos históricos declarados

(El Conjunto urbano de Frías está declarado BIC y se incluye dentro del Catálogo del PECH de Frías).

Edificación religiosa/civil/industrial

Las edificaciones religiosas y civiles que se señalan en los planos y se marcan dentro de las Fichas del Catálogo de elementos de interés de carácter local.

Arquitectura popular

Se han recogido numerosas muestras de arquitectura popular que se recogen en el Catálogo de elementos de interés de carácter local

Art. 213º Condiciones de uso

Usos permitidos

Los correspondientes a la tipología o tradición al elemento catalogado y aquellos usos, que siendo compatibles con las características y condiciones originales del elemento catalogado, garanticen mejor su permanencia o uso cultural y social.

Se toleran aquellos usos que sólo supongan la desaparición de elementos de importancia secundaria que no afecten a la estructura arquitectónica y que puedan considerarse como transitorios, garantizando el mantenimiento del edificio.

Usos prohibidos

Aquellos usos que supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su valor arquitectónico, histórico simbólico, etc. o sean inadecuados para el carácter del edificio o puedan dañarlo irremisiblemente.

Art. 214º Condiciones de diseño urbano y urbanización

- Las nuevas actuaciones que, dentro de los ámbitos o entornos de protección de BIC declarados o incoados, o de conjuntos urbanos de interés local, pretendan modificar alineaciones, volumetría o composición, situación de edificios o la construcción en solares no edificadas, deberán someterse a EAU Estudios de adecuación urbana. Los BIC deberán contar con la autorización, previa a la licencia municipal, de la CTPC.
- En los espacios libres de uso público se podrán acometer obras de mejora de los servicios urbanos y pavimentaciones, procurando mantener el carácter rural del enclave, por lo que se evitarán las soleras de hormigón visto y las aceras convencionales con bordillos, utilizando materiales tradicionales de la zona (con diseños que reflejen las zonas de rodada, la evacuación de aguas de lluvia,...
- El mobiliario urbano y las farolas tendrán diseños adecuados al entorno, evitando tendidos aéreos, respetándose elementos tradicionales tales como fuentes, pozos, escalerillas,...
- Se prohíben las actuaciones, de particulares o empresas concesionarias de servicios, relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado, tales como báculos o tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, rótulos publicitarios, toldos,...
- Para las travesías de carreteras situadas en ámbitos declarados BIC se procurará la integración del viario en el entorno, evitando un tratamiento convencional de la carretera y utilizando diseños y materiales que, sin menoscabo de la seguridad vial, refuercen el carácter del ámbito.
- Se mantendrá la vegetación del entorno.

Art. 215º Condiciones de edificación

Las intervenciones sobre las edificaciones protegidas se ajustarán a lo permitido según el nivel específico señalado en la catalogación y protección y las normas específicas de la zona en que esté enclavado.

Para los BIC declarados o incoados, salvo que los organismos responsables de la tutela y control de las intervenciones en los mismos señalen otros criterios generales o concretos para cada intervención y mientras no se apruebe un Plan Especial de Protección, se seguirán los criterios específicos del presente Catálogo, conforme a los niveles establecidos.

Condiciones para los conjuntos urbanos catalogados

- Se conservarán los edificios existentes, las fachadas y cercas de piedra, así como las cubiertas. Se permite la reconstrucción de los arruinados o ampliaciones puntuales para usos vinculados al residencial tales como aparcamiento, quedando el resto de la parcela como espacio libre de uso privado. Se diseñarán de modo que queden integradas en el conjunto, tanto si se destina al uso principal de vivienda o equipamiento como si se destinan a usos complementarios.
- Con carácter general quedan prohibidas las demoliciones de edificios, que sólo podrán autorizarse en casos excepcionales, a la vista de las circunstancias que concurren sobre el elemento: valor cultural, estado de ruina, etc. y previo informe favorable de la CTPC en los BIC, conforme al art. 42.1 de la LPCCyL.
- Las fachadas mantendrán el material existente. Las cubiertas serán de teja curva. Se mantendrán básicamente la disposición y proporción de huecos, las carpinterías de valor, también se mantendrán
- Los muros de cierre de los espacios libres de uso privado serán similares a los existentes. Se prohíben los cierres de fincas con otros materiales.

Niveles de protección para los edificios catalogados

En las Fichas del Catálogo se señala individualmente el nivel de protección de los elementos catalogados, debiendo ajustarse las intervenciones a las siguientes condiciones.

PI. Protección integral.

Se incluyen en este máximo nivel de protección los edificios más significativos y de mayor valor histórico y arquitectónico de Frías. Se trata de edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos y culturales, con carácter monumental en su configuración exterior e interior. Se asigna una protección de tipo Integral a todos aquellos Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural o en proceso de declaración.

Intervenciones Autorizadas

- Mantenimiento
- Consolidación
- Acondicionamiento
- Restauración

Intervenciones Autorizables Excepcionalmente

- Rehabilitación
- Reconstrucción (de elementos)

Intervenciones Prohibidas

- Reestructuración

- Ampliación
- Demolición
- Sustitución

PE. Protección estructural

Son edificios con valores arquitectónicos o históricos significativos, tanto en su configuración exterior, como en su tipología y conformación interior, aunque sin reunir los valores suficientes que puedan requerir su protección integral, especialmente en lo referente a su configuración interior y uso.

Intervenciones Autorizadas

- Mantenimiento
- Consolidación
- Acondicionamiento
- Restauración
- Rehabilitación

Intervenciones Autorizables Excepcionalmente

- Reconstrucción (de elementos)

Intervenciones Prohibidas

- Reestructuración
- Ampliación
- Demolición
- Sustitución

PA. Protección ambiental

Se trata de una protección que afecta no tanto al inmueble por su valor específico, sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo. Se protege de forma específica su capacidad de componer y formar parte del paisaje urbano, y por tanto asociada muy directamente a valores ambientales y populares.

Intervenciones Autorizadas

- Mantenimiento
- Consolidación
- Acondicionamiento
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Intervenciones Autorizables Excepcionalmente

- Reconstrucción (de elementos)

Intervenciones Prohibidas

- Ampliación
- Demolición

- Sustitución

Independientemente de los grados de protección anteriormente mencionados, se da una protección genérica a todos aquellos elementos representativos de arquitectura popular y tradicional de la zona, tales como muros de mampostería en cierres de parcela, contención de taludes, etc.

*** (Todas las categorías de protección y las obras permitidas, autorizables y prohibidas para elementos incuidos dentro del Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Frías se detallan de forma pormenorizada dentro de la Normativa y Catálogo del P.E.C.H. de Frías)**

Art. 216º Condiciones estéticas. Criterios de actuación en edificios de interés cultural

- En las intervenciones necesarias se seguirán criterios de restauración reconocidos (diferenciación de las nuevas intervenciones, no imitación ni falsificación, analogía con lo existente, reversibilidad,...) y lo señalado en los arts. 38 y 41 de la LPCCyL para los BIC.
- Deberá prevalecer el interés por conservar y documentar los elementos existentes, aunque correspondan a distintas épocas.
- Las aportaciones sucesivas de restauración deben diferenciarse y documentarse, respetando igualmente configuración del edificio.
- En las intervenciones se mantendrán los materiales, texturas y colores preexistentes de los que se tenga constancia documental o directa. Se vigilará especialmente el cambio de materiales, texturas, tratamientos, etc.
- Los elementos heráldicos, blasones, inscripciones ,.... no podrán ser cambiados de lugar ni se realizarán obras o reparaciones en sus fachadas sin autorización.
- Los elementos de señalización de las actividades del propio edificio, el alumbrado del entorno, el vallado de las parcelas, la pavimentación exterior, etc., en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán de acuerdo con el carácter del elemento.
- En las actuaciones dentro de los entornos de protección delimitados, se cuidará especialmente el diseño y materiales de las edificaciones, adaptándose a las características predominantes en el conjunto y, en concreto, a los edificios colindantes catalogados -si los hubiera- en lo que se refiere a alturas, composición de fachadas, etc.

***Sección 2º* ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO**

Art. 217º Definición

Parajes o territorios transformados por la acción humana, así como los conjuntos de inmuebles, agrupados o dispersos, e instalaciones vinculados a las formas de vida tradicional.

Se aplica a elementos singulares que por sus características reflejen actividades tradicionales y artísticas de la zona o formen parte integrantes del paisaje, bien sean edificios, instalaciones u objetos producto de actividades laborales, estéticas o lúdicas, expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos por las comunidades humanas de la zona.

Art. 218º Delimitación

En caso de estar declarados BIC/BIN, se especifica dicha categoría. Si no tiene cualquiera de las anteriores categorías se consideran de interés local. Grado de protección: Ambiental, Estructural o Integral. Se indica en cada caso el grado de protección. En el caso del presente término municipal se señalan en los planos y se marcan dentro de las Fichas del Catálogo de Elementos Etnológicos. Se tratan fundamentalmente de lavaderos, puentes o ermitas situados en el término municipal.

Con carácter genérico:

- *Chozos, hórreos, paneras, bodegas y palomares tradicionales.*
- *Instalaciones y maquinaria de actividades artesanales o industriales en desuso con interés cultural por su antigüedad, diseño o materiales.*
- *Molinos, hornos, fraguas, potros de herrar, batanes,...*
- *Fuentes, abrevaderos y lavaderos tradicionales*
- *Elementos conmemorativos y de homenaje, hitos señales, mojones y miliarios, calzadas y caminos históricos, humilladeros, cruces y hornacinas, símbolos, esculturas y bajorrelieves, lápidas y dedicatorias, panteones artísticos, relojes de sol,...*

Art. 219º Condiciones de uso, edificación y estéticas**Actuación en elementos e instalaciones**

Se conservarán según su forma y materiales, y las actuaciones que permitan su mejora y disfrute, evitándose cualquier actuación que afecte negativamente a sus valores, al entorno y a la contemplación de los mismos, así como su traslado. Puede actuarse sobre el elemento para recuperarlo según sus condiciones originales. Para actuaciones que supongan adaptación a modos de vida actuales, reformas interiores para cambio de uso, obras de urbanización en el entorno,... se deberá redactar un EAA/EAU Estudio de Adecuación Ambiental/Urbana

Sección 3º ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Art. 220º Definición

Conforme al art. 50 de la LPCCyL, se entiende por Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

Con el fin de proteger dicho patrimonio arqueológico se establecen medidas conforme al art. 43.5 de la LPCCyL, zonificando las áreas de interés arqueológico, definiendo los niveles de protección y los requisitos técnicos que han de regir la autorización de las actividades que puedan afectarlas.

Art. 221º Delimitación

Con carácter general, abarca todos los yacimientos arqueológicos que existan dentro del término municipal, inventariados o no, descubiertos o por descubrir, bien

sean restos, ruinas, objetos,...

Dadas las características del término municipal, los vestigios arqueológicos tienen una singular relevancia que exige su conocimiento y delimitación para su protección y mejora.

Salvo las zonas clasificadas como suelo urbano, el resto de los suelos en los que existen indicios arqueológicos y sus entornos se clasifican como suelo rústico con protección cultural.

En caso de ser BIC/BIN, se especifica dicha categoría. En caso contrario, tendrán la categoría de Elementos de interés cultural de carácter local.

SR-PC (ya) Suelo Rústico con Protección Cultural de yacimientos arqueológicos y zonas con indicios

Entorno de protección

Para cada yacimiento se establecen unos entornos de protección según lo reflejado en el Estudio Arqueológico conforme al art. 32.1 de la *LUCyL.*, dentro de la cual las actuaciones que supongan transformación del medio requerirán autorización previa de de la CTPC, además de las restantes autorizaciones.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Yacimientos incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León.

Municipio	Núcleo	Yacimiento	Atribución Cultural	S	P
FRÍAS	FRÍAS	LA CALZADA	Bajomedieval Cristiano	○	
			Moderno	○	
		SAN JUAN	Bajomedieval Cristiano	○	
		SAN PEDRO	Bajomedieval Cristiano	○	
			Moderno	○	
		SAN SEBASTIÁN	Moderno	○	
			Contemporáneo	○	
		SAN VICENTE	Plenomedieval Cristiano	○	
		STA. M ^o DEL VADILLO	Bajomedieval Cristiano	○	
	Moderno		○		
	Contemporáneo		○		
	EL VALLE	Calólfico		○	
	TOBERA	SANTA LUCÍA	Moderno		○
			Contemporáneo		○
		SANTA MARINA	Plenomedieval Cristiano		○
Bajomedieval Cristiano			○		
VALADO		Plenomedieval Cristiano		○	
	Bajomedieval Cristiano	○			
<i>S: segura; P: posible</i>					

Además de los yacimientos mencionados recogidos en el IACyL, dentro del Catálogo de Elementos de interés arqueológico se recogen los siguientes:

YACIMIENTOS:

Municipio	Núcleo	Yacimiento	Atribución Cultural	S	P	
FRÍAS	FRÍAS	Castillo de Frías	Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
		Rollo	Moderna	○		
		Puente romano-medieval	Romana, Medieval, Moderna y Contemporánea	○		
		Palacio de los Salazar	Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
		Iglesia de San Vicente	Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
		Iglesia de San Vitores	Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
		Convento de San Francisco	Plenomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
		Conjunto histórico de Frías	Romana			○
	Altomedieval, Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea		○			
	QUINTANASECA	Iglesia de San Martín	Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
	TOBERA	Zona ermitas y puente de Tobera	Romana y Altomedieval			○
			Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		
	TOBERA	Iglesia de San Vicente	Plenomedieval, Bajomedieval, Moderna y Contemporánea	○		

Se aprueba el Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, de acuerdo a lo preceptuado en el art. 54º de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, elaborado por el equipo técnico de ANTEQUEM Arqueología y Medio Ambiente, S.L., bajo la dirección de D Luís Alberto Villanueva Martín, el cual se acompaña como **Anejo 3 "Estudio Arqueológico"**.

Dicho catálogo, conformado inicialmente por los elementos arqueológicos mencionados, se ha elaborado mediante una prospección arqueológica, analizando los espacios que cambian de clasificación con alcance arqueológico y revisando los yacimientos arqueológicos y paleontológicos inventariados. Por cada elemento se consignan dentro del catálogo las normas de protección individualizadas.

A los efectos de clasificación del suelo, la práctica totalidad de bienes recogidos en el catálogo mantienen la consideración de Suelo Rústico con Protección Cultural, excepción hecha en aquellos localizados en zonas urbanas consolidadas, en aplicación a lo establecido en el apartado 3º del citado artículo y en lo dispuesto en el apartado 2.3 del art. 92 del *Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*.

ANEJO 1**“FICHAS URBANÍSTICAS - ZONAS DE ORDENANZA
- NORMAS DE PROTECCIÓN”**

(Ver documento, TOMO 4/9)

ANEJO 2**“PATRIMONIO CULTURAL:
CATÁLOGO DE BIENES ARQUITECTÓNICOS Y ELEMENTOS ETNOLÓGICOS”**

(Ver documento, TOMO 5/9)

ANEJO 3**“ESTUDIO ARQUEOLÓGICO”**

(Ver documento, TOMO 6/9)

ANEJO 4**“INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL”**

(Ver documento, TOMO 9/9)

DOCUMENTO VINCULADO**-PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE
FRÍAS- (P.E.C.H.)**