

**NORMAS
URBANÍSTICAS
MUNICIPALES
DE GARCILLAN**

NORMATIVA URBANISTICA

APROBACIÓN PROVISIONAL

ARQUITECTO:

CRISTINA GIL MAROTO

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I	DISPOSICIONES GENERALES
TITULO II	DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
TITULO III	REGIMEN DEL SUELO
TITULO IV	CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES
TITULO V	CONDICIONES GERERALES DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION
TITULO VI	NORMATIVA EN SUELO URBANO
TITULO VII	NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE
TITULO VIII	NORMATIVA EN SUELO RUSTICO

ANEXO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

- 1. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.**
- 2. ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO**
- 3. CUADROS RESUMEN DE CONDICIONES EDIFICATORIAS Y USOS**

NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.- Marco legal
- Art. 2.- Objeto de las N.U.M.
- Art. 3.- Ámbito de aplicación
- Art. 4.- Vigencia
- Art. 5.- Interpretación de las N.U.M.

TITULO II DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

CAPÍTULO 1º Desarrollo de las N.U.M.

- Art. 6.- Instrumentos subordinados de Planeamiento
- Art. 7.- Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico
- Art. 8.- Estudio de Detalle
- Art. 9.- Plan Parcial

CAPÍTULO 2º Ejecución de las N.U.M.

- Art. 10- Concepto y modelos de Gestión Urbanística
- Art. 11- Unidad de Actuación
- Art. 12- Sistema de Actuación
- Art. 13- Parcelaciones

CAPÍTULO 3º Intervención administrativa en el uso del suelo

- Art. 14.- Licencias urbanísticas
- Art. 15.- Plazos de ejercicio
- Art. 16.- Prorrogas y caducidad de las licencias.

CAPÍTULO 4º Información Urbanística

- Art. 17.- Cedula Urbanística
- Art. 18.- Alineación Oficial – Tira de cuerdas.

TITULO III REGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 1º Régimen Jurídico del Suelo

- Art. 19.- Clasificación del suelo
- Art. 20.- Suelo Urbano. Categorías,
- Art. 21.- Suelo Urbanizable. Categorías.

- Art. 22.- Suelo Rustico. Categorías.
- Art. 23.- Derechos en Suelo Urbano
- Art. 24.- Deberes y Limitaciones en Suelo Urbano
- Art. 25.- Derechos en Suelo Urbanizable
- Art. 26.- Deberes y Limitaciones en Suelo Urbanizable
- Art. 27.- Deber de Uso y Conservación.
- Art. 28.- Deber de Adaptación Ambiental
- Art. 29.- Derechos en Suelo Rustico.
- Art. 30.- Deberes y Limitaciones en Suelo Rustico.

CAPÍTULO 2º Calificación del Suelo – Régimen de Usos

- Art. 31.- Calificación de los Usos del Suelo.
- Art. 32.- Usos Básicos.
- Art. 33.- Asignación de Usos en Suelo Urbano.
- Art. 34.- Clasificación de Usos en Suelo Rustico.

CAPÍTULO 3º Usos fuera de ordenación y disconformes con el Planeamiento

- Art. 35.- Usos declarados fuera de ordenación.
- Art. 36.- Usos disconformes con el Planeamiento.

TITULO IV CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES

- Art. 37.- Catalogo
- Art. 38.- Grados de Protección.

TITULO V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION

CAPÍTULO 1º Definiciones

- Art. 39.- Parcela
- Art. 40.- Solar
- Art. 41.- Linderos
- Art. 42.- Alineación oficial
- Art. 43.- Retranqueos
- Art. 44.- Rasante
- Art. 45.- Alturas
- Art. 46.- Fondo edificable
- Art. 47.- Separación entre edificios
- Art. 48.- Superficies
- Art. 49.- Ocupación
- Art. 50.- Edificabilidad
- Art. 51.- Densidad
- Art. 52.- Patios
- Art. 53.- Tipología edificatoria

- Art. 54.- Sótano
- Art. 55.- Semisótano
- Art. 56.- Planta baja
- Art. 57.- Entreplanta.
- Art. 58.- Planta Piso.
- Art. 59.- Planta Ático.
- Art. 60.- Planta bajo cubierta
- Art. 61.- Entrantes, Salientes y Vuelos.
- Art. 62.- Balcones, Cornisas y Aleros.
- Art. 63.- Lucernarios, Troneras y Mansardas.
- Art. 64.- Marquesinas, Toldos, Muestras y Banderines.
- Art. 65.- Vallados.

CAPÍTULO 2º Condiciones Generales de Ordenación, Volumen y Estéticas de la Edificación.

- Art. 66.- Aplicación.
- Art. 67.- Medición de Alturas.
- Art. 68.- Número de Plantas.
- Art. 69.- Sótanos y Semisótanos.
- Art. 70.- Planta Ático.
- Art. 71.- Planta Bajo Cubierta.
- Art. 72.- Edificabilidad.
- Art. 73.- Carpinterías
- Art. 74.- Medianerías
- Art. 75.- Patios vistos.
- Art. 76.- Cerramientos de Parcela.
- Art. 77.- Escaparates, Toldos, Muestras y Banderines.
- Art. 78.- Tendedores.
- Art. 79.- Antenas y Paneles solares.

CAPÍTULO 3º Condiciones Higiénicas y de Seguridad en la Edificación.

- Art. 80.- Patios.
- Art. 81.- Barandillas, Antepechos y Balaustres.

CAPÍTULO 4º Condiciones Generales de los Proyectos y Obras de Urbanización.

- Art. 82.- Finalidad de los Proyectos de Urbanización.
- Art. 83.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.
- Art. 84.- Red Viaria.
- Art. 85.- Red de Abastecimiento y Distribución de Agua.
- Art. 86.- Red de Evacuación de Aguas y Depuración.
- Art. 87.- Contaminación Acustica.
- Art. 88.- Red de Distribución de Energía Eléctrica.
- Art. 89.- Red de Alumbrado Público.
- Art. 90.- Red de Telecomunicaciones.

CAPÍTULO 5º Condiciones de Uso.

- Art. 91.- Definición de las Condiciones de Uso.
- Art. 92.- Condiciones del Uso Residencial.
- Art. 93.- Condiciones del Uso Garaje y Aparcamiento.
- Art. 94.- Condiciones de los Usos de Equipamiento, Comercial y de Servicios.
- Art. 95.- Condiciones del Uso Industrial.
- Art. 96.- Condiciones de los Usos relativos al Sector Primario y Extractivo.
- Art. 97.- Condiciones de los Usos vinculados al Transporte.
- Art. 98.- Condiciones de Uso de los Espacios Libres.
- Art. 99.- Condiciones de Uso de las Infraestructuras.

TITULO VI NORMATIVA EN SUELO URBANO**CAPÍTULO 1º Condiciones generales en suelo urbano**

- Art. 100.- Condiciones de la edificación

CAPÍTULO 2º Clasificación del Suelo Urbano

- Art. 101.- Categorías y Subcategorías de Suelo Urbano

CAPÍTULO 3º Normativa particular para cada zona específica del suelo urbano consolidado**3.1- Casco tradicional**

- Art. 102.- Definición
- Art. 103.- Usos
- Art. 104.- Condiciones de Parcelación
- Art. 105.- Condiciones de Edificación
- Art. 106.- Condiciones estéticas

3.2- Casco de ensanche

- Art. 107.- Definición
- Art. 108.- Usos
- Art. 109.- Condiciones de Parcelación
- Art. 110.- Condiciones de Edificación
- Art. 111.- Condiciones estéticas

3.2- Áreas de Actuación Aislada

- Art. 112.- Suelo Urbano Consolidado en Unidades de Actuación Aislada
- Art. 113.- Condiciones particulares de las Unidades de Actuación Aislada

CAPÍTULO 4º Normativa para suelo rotacional (equipamiento)

- Art. 114.- Ámbito de aplicación
- Art. 115.- Usos
- Art. 116.- Condiciones de Parcelación
- Art. 117.- Condiciones de Edificación
- Art. 118.- Condiciones estéticas

CAPÍTULO 5º Normativa para espacios libres

- Art. 119.- Ámbito de aplicación
- Art. 120.- Usos
- Art. 121.- Condiciones de las instalaciones y construcciones
- Art. 122.- Condiciones estéticas

CAPÍTULO 6º Normativa del Suelo Urbano no Consolidado

- Art. 123.- Unidades de Actuación Integrada
- Art. 124.- Condiciones particulares de las Unidades de Actuación Integrada

TITULO VII NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1º Condiciones generales en suelo urbanizable**

- Art. 125.- Condiciones generales de la edificación
- Art. 126.- Condiciones generales de la urbanización.

CAPÍTULO 2º Delimitación de los Sectores de Suelo Urbanizable

- Art. 127.- Sectores de Suelo Urbanizable.
- Art. 128.- Condiciones particulares de las Unidades de Actuación Aislada

TITULO VIII NORMATIVA EN SUELO RUSTICO**CAPÍTULO 1º Determinaciones Generales**

- Art. 129.- Definición de Suelo Rústico.
- Art. 130.- Categorías de Suelo Rústico.
- Art. 131.- Condiciones de Parcelación
- Art. 132.- Definición del Núcleo de Población
- Art. 133.- Condiciones mínimas para la formación de Núcleo de Población
- Art. 134.- Régimen de Usos en Suelo Rústico.

CAPÍTULO 2º Normas generales de Protección del Suelo Rústico

- Art. 135.- Depuración de vertidos.
- Art. 136.- Protección del Paisaje, los cauces de agua, la flora y la fauna.
- Art. 137.- Protección de las Vías Pecuarias y Caminos Rurales.
- Art. 138.- Protección de la Red de Carreteras.
- Art. 139.- Protección de la Red de Ferrocarriles.
- Art. 140.- Protección de la Red de Transporte de Energía Eléctrica
- Art. 141.- Protección de elementos de interés Cultural y Arqueológico.

CAPÍTULO 3º Condiciones Particulares para cada uso en Suelo Rústico

- Art. 142.- Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar.
- Art. 143.- Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas

- Art. 144- Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.
- Art. 145.-Condiciones de las Industrias extractivas.
- Art. 146.-Condiciones Particulares para los vertidos de residuos sólidos
- Art. 147.- Condiciones de las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Art. 148.-Condiciones Particulares de los usos ligados al ocio y a la acampada.
- Art. 149.- Condiciones de las instalaciones deportivas.
- Art. 150.-Condiciones de las edificaciones vinculadas al turismo rural.
- Art. 151.- Condiciones de restaurantes, hoteles, ventas y posadas de carretera.
- Art. 152.-Condiciones de las edificaciones con uso Asistencial y Sanitario
- Art. 153.- Condiciones de las industrias, almacenes e instalaciones incompatibles con los usos urbanos.
- Art. 154.-Condiciones de otros usos

CAPÍTULO 4º Condiciones Particulares para cada categoría de Suelo Rústico

4.1- Régimen de autorización de los usos en Suelo Rústico.

- Art. 155.-Clasificación de los usos según el régimen de autorización.

4.2- Suelo Rústico Común

- Art. 156.-Usos permitidos.
- Art. 157.-Usos sujetos a autorización.
- Art. 158.-Usos prohibidos.

4.3- Suelo Rústico con Protección natural de cauces y riberas

- Art. 159.-Usos permitidos.
- Art. 160.-Usos sujetos a autorización.
- Art. 161.-Usos prohibidos.

4.4- Suelo Rústico con Protección Natural Ecológica y Paisaje.

- Art. 162.-Usos permitidos.
- Art. 163.-Usos sujetos a autorización
- Art. 164.-Usos prohibidos.

4.5- Suelo Rústico con Protección de Vías Pecuarias

- Art. 165.-Usos permitidos, autorizables y usos prohibidos.

4.6- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

- Art. 166.-Usos permitidos.
- Art. 167.-Usos sujetos a autorización.
- Art. 168.-Usos prohibidos.

4.7- Suelo Rústico con Protección Cultural

- Art. 169.-Usos permitidos.
- Art. 170.-Usos sujetos a autorización
- Art. 171.-Usos prohibidos.

4.8- Suelo Rústico con Protección del Entorno Urbano

- Art. 172.-Usos permitidos.
- Art. 173.-Usos sujetos a autorización.
- Art. 174.-Usos prohibidos.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Marco Legal.

Las presentes Normas tienen carácter de Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM), de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

Artículo 2.- Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tienen como principal objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal de Garcillán, y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación, con la finalidad de resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se derivan de las características específicas de este municipio.

En suelo Urbano Consolidado, las Normas contienen la ordenación detallada del mismo así como la calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

En suelo Urbano No Consolidado las Normas delimitan los Sectores y las Unidades de Actuación, en los que se divide esta categoría de suelo, fijando su Aprovechamiento Medio máximo y estableciendo y las ordenanzas de aplicación para las parcelas edificables. En cada Unidad de Actuación estas Normas establecen condiciones urbanísticas fijas de obligado cumplimiento para su desarrollo.

En suelo Urbanizable Delimitado las Normas delimitan los Sectores, en los que se divide esta categoría de suelo, fijando su Aprovechamiento Medio Máximo y estableciendo las dotaciones urbanísticas incluidas en cada caso así como las ordenanzas de aplicación para las parcelas edificables.

En suelo Rustico las Normas marcan las pautas para proteger y mantener la naturaleza de cada suelo rustico y asegurar el carácter aislado de las construcciones y regular las construcciones que puedan levantarse en esta clase de suelo.

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación.

Las presentes Normas son de aplicación en todo el término Municipal de Garcillán (Segovia)

Artículo 4.- Vigencia.

La vigencia de estas Normas será por tiempo indefinido en tanto no se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que se modifiquen o revisen de acuerdo al procedimiento legalmente establecido.
- b) Que la Consejería competente en materia de Urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, suspenda total o parcialmente su vigencia, previo el trámite de audiencia al Municipio de Garcillán, para su revisión o modificación.

Artículo 5.- Interpretación de las Normas Urbanísticas

Corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes Normas. El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos administrativos y jurisdiccionales procedentes.

En caso de contradicción entre la Normativa Urbanística y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenido en la Normativa Urbanística. Si la contradicción residiera en la calificación urbanística del suelo, debe predominar la grafía de los planos. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de escala más amplia prevalecerá sobre el de menor ampliación.

No se estimará que existen modificaciones de las Normas Urbanísticas cuando al ser desarrolladas las Unidades de Actuación, se interpreten conjuntamente con el Ayuntamiento las determinaciones de aquellas mediante el reajuste del trazado de redes viarias y de servicios para adaptarse al terreno y en su caso, de alineaciones y rasantes o de precisión de límites de las diversas zonas.

TÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

CAPITULO 1º DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

Artículo 6.- Instrumentos subordinados de planeamiento

Las presentes Normas Urbanísticas se desarrollarán, según la clase de suelo sobre el que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Estudios de Detalle en Suelo Urbano y de Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Artículo 7.- Elaboración y aprobación del Planeamiento Urbanístico

El planeamiento de desarrollo de estas NUM, podrá ser elaborado por el Ayuntamiento y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las Administraciones Públicas.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan, respecto a lo aprobado inicialmente.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo Urbanizable delimitado corresponde a la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el Reglamento y la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 8.- Estudios de Detalle

1.- Objeto.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

- En Suelo Urbano Consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por las NUM, o bien simplemente complementarla ordenando los volúmenes edificables.
- En Sectores de Suelo Urbano no Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya desarrollado estas NUM.

Los Estudios de Detalle no podrán aprobarse hasta que hayan entrado en vigor las presentes Normas Urbanísticas y tampoco podrán modificar la ordenación general establecida por estas. Las modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida deberán justificarse adecuadamente.

2.- Determinaciones:

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el Reglamento y el art. 44 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su

contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

3.- Documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación:

A.- Documentación Informativa:

A.1- Memoria Informativa.

- Datos del encargo.
- Información urbanística.
 - * Datos del ámbito objeto del Estudio de detalle.
 - * Régimen de la propiedad.
 - * Situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior.

A.1- Planos de Información.

Recogerán las determinaciones contenidas en la Memoria Informativa y el estado actual de los terrenos y tendrán una escala mínima de 1:500

- Plano de situación en relación a la ciudad.
- Plano topográfico, parcelario y de delimitación.
- Plano de la ordenación vigente y sus determinaciones.
- Plano de estado actual de los terrenos y de la edificación.

B.- Documentación de la Ordenación.

B.1- Memoria Justificativa.

- Justificación de la conveniencia de su redacción y de la solución adoptada.
- Objeto y finalidad del Estudio de Detalle.
- Justificación del cumplimiento de las determinaciones y previsiones del planeamiento de rango superior que desarrolla.

B.2- Estudio comparativo de la Edificabilidad resultante.

- Estudio comparativo de la edificabilidad obtenida por aplicación de las determinaciones del planeamiento y de la resultante del Estudio de Detalle.

B.3- Planos de Ordenación.

Los planos de ordenación estarán debidamente acotados y reflejarán con detalle la ordenación proyectada y su relación con la anteriormente existente.

La escala mínima será de 1:500

El contenido variará en función de las previsiones y el alcance del Estudio de Detalle.

Artículo 9.- Planes Parciales

1.- Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto en los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que ya hubieran establecido las NUM. En su caso.

Los Planes Parciales no podrán aprobarse hasta que hayan entrado en vigor las presentes Normas Urbanísticas y tampoco podrán modificar la ordenación general establecida por estas. Las modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida deberán

justificarse adecuadamente.

2.- Determinaciones:

Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el Reglamento y en el Art. 44 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León.

3.- Documentación.

Los Planes Parciales contendrán la siguiente documentación:

A.- Documentación Informativa:

A.1- Memoria Informativa.

- Datos del encargo.
- Información urbanística: Referente a la situación y calificación de los terrenos y al estado actual de todos aquellos aspectos que pudieran condicionar la ordenación según los objetivos del Plan Parcial.

A.1- Planos de Información.

Recogerán las determinaciones contenidas en la Memoria Informativa y el estado actual de los terrenos y tendrán una escala mínima de 1:2.000 y 1:500

- Plano de situación en relación a la ciudad.
- Plano topográfico, parcelario y de delimitación.
- Plano de la ordenación vigente y sus determinaciones.
- Plano de estado actual de los terrenos y de la edificación.
- Plano de la estructura de la propiedad del suelo.
- Plano de Infraestructuras existentes.

B.- Documentación de la Ordenación.

B.1- Memoria Justificativa.

- Justificación de la conveniencia de su redacción y de la solución adoptada.
- Objeto y finalidad del Estudio de Detalle.
- Justificación del cumplimiento de las determinaciones y previsiones del planeamiento de rango superior que desarrolla.
- Impacto medio-ambiental de la actuación, si procede.

Los P.P. que se realicen por iniciativa privada deberán incluir además en la memoria los datos siguientes:

- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Relación de propietarios afectados, con nombre, apellidos y dirección.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación.

B.2- Ordenanzas.

Reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, de acuerdo con el reglamento y las normas de planeamiento de rango superior.

B.3- Plan de etapas.

Contiene las etapas para la realización de las obras de urbanización. Si el P.P. contiene delimitación en polígonos, el plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema de actuación aplicable a cada

uno de ellos.

B.4- Estudio económico Financiero.

Justificación del coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, señalando las diferencias que puedan existir en función del momento de la ejecución, según el plan de etapas.

B.5- Planos de Ordenación.

Los planos de ordenación reflejarán con detalle la ordenación proyectada

La escala mínima será de 1:200

El contenido variará en función de las previsiones y la complejidad del Plan Parcial.

CAPITULO 2º EJECUCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

Artículo 10.- Concepto y modalidad de gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la Legislación Urbanística para la transformación del uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

En suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas reguladores previstos en el Reglamento y la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos del suelo.

Artículo 11.- Unidades de Actuación

Las Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las Unidades de Actuación se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector y podrá modificarse según lo previsto en el Art. 58.3.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y según marca el Reglamento. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

- Se incluirán en la Unidad de Actuación todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
- En suelo urbano no consolidado las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, pero solo a efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 12.- Sistemas de Actuación

Las actuaciones integradas se desarrollarán por el sistema que se define en estas Normas para cada caso.

Artículo 13.- Parcelaciones

Se considerará parcelación urbanística la 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.

Serán en todo caso indivisibles y por tanto no se podrá conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- Las parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas Urbanísticas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con estos últimos y formar una nueva finca.

No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se determina en el Reglamento y en el Art. 24.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- En suelo rústico en ningún caso.
- En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que fuera necesario y en el que se establezca la ordenación detallada de los terrenos.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

CAPÍTULO 3º INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN EL USO DEL SUELO

Artículo 14.- Licencias urbanísticas

Son actos sujetos a licencia urbanística los señalados en el Reglamento y en la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Su régimen, competencias, procedimiento, etc., se ajustará igualmente a lo establecido en ellos.

No obstante las presentes NUM, en desarrollo de la mencionada Ley, establecen los siguientes tipos de licencias, así como la documentación que deberá acompañar a cada solicitud en cada uno de los tipos.

A- Licencia de Edificación.

Se distinguen dos tipos: 1-DE OBRA MAYOR
2-DE OBRA MENOR

Tendrán la consideración de obras menores aquellas obras de modificación, reforma o reparación de construcciones o instalaciones en las que concurren las siguientes condiciones:

- Que no afecten a ningún elemento estructural de la edificación, como muros de carga, forjados, vigas, pilares, etc.
- Que no modifiquen el aspecto exterior de la edificación.
- Que no supongan una redistribución de los espacios interiores, en la que la superficie afectada no sea superior al 75% de la superficie total del inmueble.
- Que, en el caso de viviendas, cuando estas actuaciones no afecten a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
- Que no comprometan ni directa ni indirectamente la seguridad de personas o bienes.

Igualmente tendrán la consideración de obras menores las siguientes:

- La construcción de vallas y cerramientos de altura no superior a 2,00 m
- La instalación de carteles publicitarios.

1) Licencia de obra mayor

Proyecto de ejecución redactado por técnico titulado competente y visado por el Colegio Oficial Correspondiente.

2) Licencia de obra menor

- Memoria descriptiva de las obras que se pretenden ejecutar.
- Presupuesto desglosado por capítulos.
- Plano de emplazamiento de la finca o solar en relación con los planos de las NUM.
- Croquis acotados de la actuación, tanto en su estado actual como reformado

B- Licencia de Primera Ocupación o utilización de construcciones e instalaciones (Licencia de apertura)

- Certificado de final de obra suscrito por el Director de la obra y visado, en el que se acredite que las obras han sido realizadas de acuerdo al Proyecto para el cual se obtuvo licencia y en el caso de actividades sujetas a la Ley de Actividades Clasificadas, que las obras se ajustan a las medidas correctoras impuestas, en su

caso, en la licencia de actividad.

- Planos, memoria y presupuesto actualizado y visado por el Colegio correspondiente, en el supuesto de existir modificaciones sobre el Proyecto para el cual se obtuvo licencia.
- Fotografías de la edificación terminada.
- Impreso de alta en el catastro.
- Boletines de instalaciones.

D- Cambio de Uso de Instalaciones o Construcciones.

Si no se requiere la realización de obras y la licencia está exenta de su tramitación como actividad clasificada bastará con la notificación al Ayuntamiento describiendo el nuevo uso.

Si el cambio de uso viene acompañado de la realización de obras se acompañará, además, de la documentación que corresponda según se trate de obra mayor o menor.

Si se trata de una actividad sujeta Ley de Actividades Clasificadas, tendrá la consideración de nueva actividad y se presentará el proyecto de actividad que corresponda.

E) Licencia de Segregación o Parcelación de Terrenos

Memoria descriptiva de la segregación, división o parcelación propuesta, y justificativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para nuevas segregaciones en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en las presentes NUM, conforme a los parámetros de parcela mínima, ocupación y edificabilidad.

En Suelo Urbano no se permitirán segregaciones de las que resulten parcelas que no tengan la condición de solar o en las que no se pueda edificar cumpliendo las condiciones edificatorias que correspondan.

Plano de emplazamiento de la parcela en relación con el plano de las NUM.

Planos acotados y con indicación de las superficies de la parcela matriz y de las parcelas resultantes de la segregación.

Planos acotados y con indicación de las superficies de la parcela matriz y de las parcelas resultantes de la segregación

En el caso de existir edificaciones afectadas por la segregación, indicación de las superficies construidas y ocupadas de la edificación correspondiente a cada parcela resultante.

Todo ello firmado por técnico titulado competente.

F) Construcciones e Instalaciones Móviles o Provisionales.

1. A la solicitud de licencia para la instalación de construcciones e instalaciones provisionales se acompañará, además de los documentos necesarios para valorar y definir las obras, el documento en el que se indicará el periodo de instalación con el compromiso suscrito por el promotor de retirar o demoler la construcción sin indemnización de ningún tipo previamente al cumplimiento del plazo señalado. Lo cual se hará constar como condición en la licencia.

Se adjuntará el aval de una fianza por la cuantía que el Ayuntamiento determine, cuya devolución estará condicionada al desmontado de la instalación, exposición, etc.

El periodo de instalación no podrá exceder de un año y cada prórroga devengará nuevas tasas y estará supeditada a la misma tramitación y condiciones.

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

2. Las construcciones provisionales de uso público que tengan afluencia de público deberán contar con proyecto firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente e informados por el Técnico Municipal previamente a su apertura.
3. La instalación de viviendas prefabricadas tendrá a todos los efectos la consideración de construcción de una vivienda de nueva planta y como tal, a la solicitud de licencia para su instalación se acompañara proyecto técnico redactado por arquitecto superior.

G) Licencia de Proyecto Derribo

Deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

El Proyecto de Derribo contendrá todos los documentos necesarios para fijar sus determinaciones y en su contenido incluirá:

Memoria informativa y justificativa.

Planos de los edificios a derribar acotados, con plantas, alzados y secciones.

Pliego de Condiciones.

Presupuesto por partidas

El documento deberá estar redactado por técnico titulado competente y visado por el Colegio correspondiente

Artículo 15.- Plazos de Ejercicio

1. Salvo que los servicios técnicos municipales, consideren justificadamente otros plazos diferentes y así conste en la licencia concedida, los plazos máximos para la finalización de las obras se fijan por estas NUM en seis meses para las obras menores y en dos años para las obras mayores; a contar desde la fecha en que se comunique la concesión de la licencia.
2. Igualmente, en ausencia del establecimiento de otros plazos por los servicios técnicos municipales, se fija para el inicio de la misma un plazo máximo de seis meses.

Artículo 16.- Prorrogas y Caducidad de las licencias

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

CAPÍTULO 4º INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 17.- Cédula Urbanística

1. Para su solicitud se deberá indicar con rigurosa exactitud sobre que terreno, parcela o solar se solicita la cédula, acompañando un plano de emplazamiento del mismo en relación con el plano de clasificación del suelo de estas NUM.
2. El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de obras y de segregación o parcelación la presentación, junto al proyecto, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela.

Artículo 18.- Alineación oficial. Tira de cuerdas

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación a escala mínima 1:200, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar, también, cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

TÍTULO III:REGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 1º REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

Artículo 19.- Clasificación del Suelo en clases según su Régimen Jurídico

El territorio del término Municipal de Garcillán se clasifica, conforme a los criterios establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en:

- a) SUELO URBANO
- b) SUELO URBANIZABLE
- c) SUELO RÚSTICO

Su ámbito territorial queda definido en los planos correspondientes.

Artículo 20.- Suelo Urbano – Categorías

En Suelo Urbano y atendiendo al desarrollo existente o que se precise, así como a la necesidad o no de realizar actuaciones de gestión urbanística previamente a la edificación de los terrenos existentes en este suelo, las presentes Normas Urbanísticas Municipales distinguen las siguientes categorías:

1- Suelo Urbano Consolidado:

Tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado los terrenos clasificados como tales en los planos correspondientes de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Suelo Urbano Consolidado está constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas Normas, así como por los terrenos que puedan alcanzar esta aptitud mediante actuaciones aisladas.

2- Suelo Urbano No Consolidado:

Tienen la condición de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos clasificados como tales en los planos correspondientes de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano de acuerdo con los criterios de la Ley de Urbanismo de Castilla y León pero que precisan actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas y que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados y que a efectos de su consolidación se han agrupado en ámbitos denominados Sectores.

Artículo 21.- Suelo Urbanizable – Categorías.

Tienen la condición de Suelo Urbanizable los terrenos así clasificados en los planos correspondientes de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Las presentes Normas Urbanísticas solamente contemplan la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado y que para su desarrollo y gestión se han dividido en Sectores según queda reflejado en los planos correspondientes.

Artículo 22.- Suelo Rustico – Categorías.

Tienen la condición de suelo rústico del término municipal de Garcillán todos los terrenos no clasificados como suelos urbanos o urbanizables.

Se establecen las siguientes categorías de Suelo Rústico:

- 1- Suelo Rústico Común.
- 2- Suelo Rústico con Protección Natural:
 - 2.1 – Suelo Rústico con Protección Natural – Cauces y Riveras.
 - 2.2 – Suelo Rústico con Protección Natural – Vías pecuarias.
- 3- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- 4- Suelo Rústico de Entorno Urbano.
- 5- Suelo Rustico con Protección Cultural.

Artículo 23.- Derechos en Suelo Urbano

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano, tienen derecho a completar la urbanización para que alcance la condición de solares y a edificar en estos en las condiciones que en cada caso establezcan la legislación urbanística y las presentes Normas Urbanísticas.

A tal efecto, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por estas N.U.M. y que será:

- En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.
- En Suelo Urbano No Consolidado el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del Sector.

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas y en Suelo Urbano No Consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

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

Artículo 24.- Deberes y Limitaciones en Suelo Urbano

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en las Normas Urbanísticas, así mismo , deberán edificar los solares en las condiciones que señalen estas Normas y la licencia urbanística.

En Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios deberán:

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes sistemas generales y en su caso ejecutar las obras correspondientes.

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda al correspondiente a los propietarios ya urbanizados.
- Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la urbanización por fases.

Artículo 25.- Derechos en Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada establecida en estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho a:

- Promover la urbanización de sus terrenos presentando al Ayuntamiento el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos definidos para el 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% del aprovechamiento medio del sector.
- En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar y disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en estas Normas Urbanísticas, que habrán de cesar con demolición de las obras vinculadas a las mismas y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará de acuerdo al Reglamento y según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y bajo las indicaciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26.- Deberes y limitaciones en Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable Delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en estas N.U.M. y ene. Reglamento y la Ley de Urbanismo de Castilla y León para el 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 o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 27.- Deber de uso y conservación

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
- Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.
- Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, con las salvedades que figuran en el Reglamento y en el apartado 2 del artículo 8 de la Ley de Castilla y León.

Artículo 28.- Deber de adaptación al ambiente

El uso del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto, además de las condiciones establecidas para cada clase y categoría de suelo, se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

- Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes y así mismo los elementos de cualquier tipo, destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje colindante.
- En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación , uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.
- En áreas amenazadas con riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Artículo 29.- Derechos en Suelo Rustico

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rustico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rustica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

En Suelo Rustico podrán autorizarse algunos usos excepcionales, a través del procedimiento regulado y establecido por el Reglamento y la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 23.

Artículo 30.- Deberes y Limitaciones en Suelo Rustico

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo Rustico, además de respetar lo dispuesto en el Reglamento y en los artículos 8 y 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y la salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo establecido en el Reglamento y en los artículos 26 a 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la Normativa Sectorial o el Planeamiento Urbanístico, según las características específicas de cada uso o de cada terreno.

En el Suelo Rustico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la Normativa Sectorial o del Planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, esta quedará subordinada al régimen establecido por el Reglamento y la Ley de Urbanismo de Castilla y León para mantener la naturaleza rustica de los terrenos y no podrá dar lugar a la implantación de los servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

En Suelo Rustico no se permitirá que los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio. se sitúen a menos de 4,00m del eje de los caminos, cañadas y demás vías públicas, ni a menos de 1,00m de las cunetas en el caso de que estas existan, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

En el Suelo Rustico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la Normativa Sectorial o del Planeamiento Urbanístico.

CAPÍTULO 2º CALIFICACIÓN DEL SUELO. REGULACIÓN DE USOS

Artículo 31.- Calificación de los usos del suelo

La calificación de los distintos usos del suelo está contenida en los Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 32.- Usos básicos

A. Uso Residencial.

Se corresponde el residencial con el uso de vivienda dedicado al alojamiento de seres humanos.

Se distinguen dos categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente o común, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo. Dependiendo de su emplazamiento y ordenación en la parcela podrá ser: Unifamiliar aislada, adosada o pareada.
2. Edificio de vivienda colectiva: Aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

B. Uso Garaje – Aparcamiento

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública; cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje, y se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

No están permitidos los garajes como uso exclusivo, siempre irán vinculados a otro uso.

Se distinguen dos categorías de garajes.

Categoría 1ª- Con capacidad máxima de cinco vehículos, pudiendo ser:

Categoría 1ª-A – De uso particular.

Categoría 1ª-B – De uso colectivo.

Categoría 2ª- Con capacidad superior a cinco vehículos.

C. Uso Dotacional- de Equipamiento, Comercial y de Servicios:

Comprende las construcciones, instalaciones y espacios asociados, públicos o privados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, religiosos, comerciales, de hostelería, de oficinas, los vinculados al turismo rural, acampada, albergues y otros análogos.

Se excluyen expresamente del uso comercial los mercados de mayoristas que se consideran industria a efectos normativos.

D. Uso industrial:

Comprende los usos relacionados con la transformación de productos naturales o manufacturados.

Se establecen dos categorías

D.1 Pequeña industria, que incluye los pequeños talleres de industria tradicional, los talleres exentos de tramitación señalados con las letras a, b, c, d y e del Anexo V de la Ley de Prevención Ambiental de 11/2.003. También se incluyen en este apartado los almacenes de objetos o materiales, excepto productos químicos o combustibles, preparados farmacéuticos, fertilizantes, pinturas, barnices, plaguicidas, ceras, neumáticos, lubricantes, muebles de madera o similares, siempre que su superficie sea menor de 300m² cuando la actividad esté aislada o de 150m² cuando no.

D.2 Otras industrias. Se incluyen en este apartado el resto de industrias y naves de almacenamiento no señaladas en el apartado anterior.

E. Uso productivo de los recursos naturales.

Comprende los usos de las actividades agrícolas, ganaderas, piscícolas, forestales, y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Se distinguen dos categorías:

E.1 Corrales domésticos, conforme se definen en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, pequeños huertos de explotación familiar y almacenes agropecuarios que cumplan las condiciones establecidas en la letra g del citado Anexo.

E.2 El resto de actividades agropecuarias, piscícolas, forestales, etc. no incluidas en la categoría anterior.

F. Uso de Actividades extractivas:

Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo y del uso del mismo, ejecutadas para la obtención, transformación, transporte o almacenaje de productos minerales.

G. Usos vinculados al transporte:

Actividades vinculadas al mantenimiento de viarios y aquellas relacionadas con el transporte en general, estaciones de servicio, etc. Se excluyen expresamente de este epígrafe los talleres de reparación, que se consideran como industria a efectos normativos.

H. Espacios libres de uso público y privado.

Comprende los espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no incluyendo en este uso el viario.

I. Infraestructuras y Vías de Comunicación

Las infraestructuras comprenden los servicios urbanos del sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de transporte de materia, energía o información: el abastecimiento de agua potable, las redes de saneamiento, el suministro de energía eléctrica, el alumbrado público, las conducciones de gas, las redes

telefónicas, las redes informáticas, etc.

Las vías de comunicación están Integradas por el sistema de espacios destinados al desplazamiento de la población.

Artículo 33.- Asignación de usos en Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado.

A. Usos permitidos:

Uso característico o predominante: Es el que caracteriza una zona de ordenación y el dominante en la utilización de un área o parcela.

Uso compatible: Es el que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. Dicha simultaneidad de implantación puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones al uso compatible o limitaciones a su implantación.

Uso complementario: Aquel que, por ser equipamiento o dotación del uso existente, exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

B. Usos prohibidos:

Son todos aquellos que no están contemplados en las categorías anteriores.

Artículo 34.- Clasificación de usos en Suelo Rústico

A. Usos Permitidos

Los usos propios del suelo rustico, que no conllevan ningún tipo de licencia o autorización, como la agricultura, el pastoreo, la ganadería extensiva, etc

Acciones que sólo requieren licencia municipal, además de las autorizaciones administrativas sectoriales que puedan corresponder.

B. Usos Autorizables

Los que requieren, según cada categoría de suelo, su autorización por la Comisión Territorial de Urbanismo a través del procedimiento establecido en el reglamento y en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

C. Usos Prohibidos

Los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo.

CAPÍTULO 3º USOS FUERA DE ORDENACION Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 35.- Usos declarados fuera de ordenación

No se declaran fuera de ordenación ninguna construcción de las existentes.

Artículo 36.- Usos disconformes con el planeamiento

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas NUM, resultaran disconformes con las determinaciones de estas, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en el artículo 64.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO IV CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS

Artículo 37.- Catálogo

Son objeto de protección, por su valor arquitectónico o ambiental, los siguientes edificios y entornos:

- Iglesia parroquial de la Exaltación de la Santa Cruz
- Ermita de la Virgen de la Piedad.
- Casa Palacio, en la calle de Alférez Provisional, n.1, 3 y 5.

Se adjuntan las fichas de cada uno de los edificios o entornos protegidos indicando su emplazamiento, grado de protección y los elementos de cada edificio de los incluidos que deban ser objeto de conservación o recuperación, indicando las medidas de protección que procedan en cada caso.

Otros edificios o entornos catalogados con anterioridad no se han considerado en la actualidad por haber desaparecido o por haber sido sustituidos. Así aparecía catalogada la Ermita del Humilladero, de la cual hoy no quedan restos y la calle del entorno de la Iglesia, en donde sus construcciones tenían fachadas con elementos propios de la zona, hoy en día la mayoría de las viviendas han sido sustituidas quedando simplemente una pequeña vivienda con una fachada a destacar pero en estado muy deteriorado por lo que no se considera protegible.

Artículo 38.- Grados de protección

Se establecen tres niveles o grados de protección:

1. Protección Ambiental: Encaminada a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivos que determinan su imagen característica

2. Protección Estructural: Para proteger la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3. Protección Integral: Se protege la totalidad del edificio, tanto su imagen y concepción como su distribución espacial.

TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION

CAPÍTULO 1º Definiciones

Artículo 39.- Parcela

1. **Parcela neta.** Lote de terreno configurado por sus linderos
2. **Parcela mínima.** Es la menor superficie de parcela admisible a los efectos de parcelación y edificación.
3. **Parcela edificable.** Es el terreno comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 40.- Solar

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato, conforme a las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como aquellos otros que exija el Planeamiento Urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable solo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme a estas Normas Urbanísticas, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes y para la ampliación o refuerzo de estos en su caso.

Artículo 41.- Linderos

Es la línea divisoria entre parcelas independientes, sean o no de la misma propiedad. A efectos de retranqueos se distinguen linderos laterales de lindero de fondo o posterior

Artículo 42.- Alineación oficial

Es la línea de separación, fijada por estas Normas, así como en los Planes Parciales y Estudios de Detalle que las desarrollen entre las parcelas privadas y las vías públicas o espacios libres públicos.

Quedan determinadas en el plano correspondiente y pueden ser a su vez:

- 1- Alineaciones exteriores o de parcela.
Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.
- 2- Alineaciones interiores.
Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre privado interior, o en su caso solo edificable en planta baja.
- 3- Alineaciones de fachada.
Son las líneas impuestas por estas Normas Urbanísticas que delimitan las áreas edificables (pueden coincidir con las alineaciones exteriores e interiores)

Artículo 43.- Retranqueos

Es la distancia existente desde la alineación oficial o los linderos hasta la edificación.

Podrá ser de tres tipos: retranqueo a fachada, retranqueos a linderos laterales y retranqueo a linderos posterior.

Artículo 44.- Rasante

Son los perfiles longitudinales de los canales de tráfico.

Artículo 45.- Alturas

1. Altura de la edificación. Puede expresarse en metros y en número de plantas.

Medida en metros, es la distancia entre la rasante y la cara inferior del alero o cornisa de cubierta. En caso de inexistencia de alero o cornisa, se medirá hasta la base de la teja o borde superior del paramento vertical

Medida en número de plantas, computaran todas las plantas sobre rasante que tengan huecos en fachada, salvo los altillos con huecos diseñados a la manera tradicional y que no tengan una altura interior del paramento de fachada superior a 1,50 m.

También computarán como planta los semisótanos que emerjan más de 1 m sobre la rasante.

2. Altura máxima de edificación. Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación.

3. Altura de cumbre. Es la altura que alcanza el punto más alto de la cubierta de un edificio.

4. Altura de patios. Es la distancia entre la rasante de la acera de calle y la cara inferior del alero o cornisa de cubierta de la fachada del patio. En caso de inexistencia de alero o cornisa, se medirá hasta la base de la teja o borde superior del paramento vertical.

5. Altura libre. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

6. Altura de planta baja. Es la distancia vertical entre rasante del terreno o acera y la cara inferior del primer forjado.

Artículo 46.- Fondo edificable

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante. Podrá establecerse mediante una longitud dada, medida perpendicularmente a la alineación oficial o gráficamente señalada en los planos de alineaciones.

Artículo 47.- Separación entre edificios

Es la distancia que separa sus fachadas, se ha de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 48.- Superficies

Son magnitudes cuadráticas horizontales. Se consideran:

- A- Superficie Construida:** Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- B- Superficie Útil:** Es la suma de las superficies comprendidas en el interior de los paramentos verticales de las diferentes plantas de un edificio.
- C- Superficie Máxima Edificable:** Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede edificarse en una parcela o área.
- D- Superficie Total Edificada:** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.
- E- Superficie Máxima de Ocupación:** Es la superficie máxima fijada en el planeamiento para la superficie construida en planta baja. A los efectos de su cálculo, no computan los voladizos ni los aleros, pero sí los porches y demás elementos cubiertos.
- F- Superficie Ocupada:** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción excluidos subterráneos y vuelos.
- G- Superficie Libre de Parcela:** Es la superficie libre de parcela, no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 49.- Ocupación

Coefficiente de ocupación. Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

Artículo 50.- Edificabilidad

Coefficiente de edificabilidad. Es la relación, expresada en m./m², entre la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta. Se distinguen dos tipos de edificabilidad:

A Edificabilidad Bruta:

Cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

B Edificabilidad Neta:

Cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

Artículo 51.- Densidad

Expresada en viviendas por Hectárea, establece el número mínimo y máximo de viviendas que es posible construir por cada Hectárea de terreno, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales. La densidad máxima permitida para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable se establece entre 10viv/ha mínimo y 30viv/ha máximo.

Artículo 52.- Patios

Se entiende por patio todo espacio no edificado, dentro de una parcela urbana con edificación.

Se consideran los siguientes tipos:

- A- Patio de manzana:** Es aquel que tiene definida gráficamente por el Planeamiento su forma y posición en la parcela, para junto, con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

- B- Patio Ingles:** Patio situado en la fachada exterior, cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

- C- Patio de Parcela:** Es el espacio libre situado dentro de la parcela, se divide en dos grupos:
 - 1.- Patio Cerrado:
Aquel que está situado en el interior de la edificación, o aquel susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
 - 2.- Patio Abierto o Espacio Libre de Parcela:
Son los que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Artículo 53.- Tipología edificatoria:

- 1. Edificación aislada.** Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas.

- 2. Edificación adosada.** Es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten tres tipos de edificación adosada:
 - I. En hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien, retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la parcela a la calle.

 - II. Agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.

 - III. Pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda.

- 3. Edificación en manzana cerrada.** Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se permiten tres tipos de edificación en manzana cerrada, de acuerdo con las características que se definen a continuación:
 - I. Manzanas cerradas compactas. Aquellas manzanas en las que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no existe de hecho un patio de manzana definido y consolidado por la edificación existente.

 - II. Manzanas cerradas con patio. Aquellas manzanas en las que se establecen alineaciones interiores por las presentes NUM o en las que ya existan patios de manzana consolidados por la edificación.

 - III. Manzanas de bloque abierto. Aquellas en las que no se cierra la alineación perimetral.

Artículo 54.- Sótano.

Se entiende por planta de sótano aquella en que la cara inferior de su techo se encuentra en todos sus puntos a una cota igual o inferior a un metro por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 55.- Semisótano.

Una planta tiene la consideración de semisótano cuando la cara inferior de su techo se encuentra a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.

Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y en parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50% del total de la planta.

Artículo 56.- Planta Baja

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o suelo en contacto con la edificación y nunca a más de un metro y medio de la misma.

Artículo 57.- Entreplanta

Se considera entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y primera de piso, que no ocupa la totalidad de la superficie de la planta baja, que respeta la altura por encima y por debajo y que permite el uso de los espacios creados con su construcción.

Artículo 58.- Planta de Piso

Se consideran planta de piso aquellas cuyas caras superiores de suelo se encuentran a más de metro y medio de las rasantes aludidas.

Artículo 59.- Planta Ático

Se considera ático toda construcción realizada por encima de la altura de la edificación con fachada retranqueada respecto a la alineación de fachada del edificio.

Artículo 60.- Planta Bajo Cubierta

Es la planta del edificio en contacto directo con los faldones inclinados de la cubierta del edificio.

Artículo 61.- Entrantes, salientes y vuelos

- Se denominan entrantes a los espacios no cerrados retranqueados de la línea de fachada
- Se denominan salientes a los espacios cerrados que situándose al exterior de la alineación oficial exterior, hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
- Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la alineación oficial exterior.

Artículo 62.- Balcones, cornisas y aleros

- Se denominan balcones a las construcciones voladas, constituidas por un forjado de suelo visitable, continuación del de la pieza a la que sirven, protegido por una barandilla o antepecho.

- Se denomina cornisa al cuerpo volado, generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta, que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Artículo 63.- Lucernarios, troneras y mansardas

- Se entiende por lucernario la ventana o claraboya situada en el mismo plano del faldón de cubierta.
- Se denomina tronera al hueco de iluminación abierto en la cubierta de un edificio, formado por dos o más planos que inciden sobre la cubierta de forma inclinada.
- Se denomina mansarda al hueco de iluminación abierto en la cubierta de un edificio, formado por dos muros laterales verticales, sobre los que se apoya una cubierta a dos aguas.

Artículo 64.- Marquesinas, toldos, muestras y banderines

- Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de acera.
- Se denomina toldo al vuelo de material ligero y flexible que pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta o abertura para dar sombra a una altura que permita la circulación peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera.
- Se llaman muestras a los rótulos de diversos materiales, que paralelos a fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.
- Se entiende por banderín al anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada a una altura tal que permita el paso peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de acera.

Artículo 65.- Vallados

Se denomina vallado al cerramiento macizo o calado que situando en la alineación oficial, o en los linderos de los solares o parcelas, separa el espacio público del privado o dos espacios privados distintos.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION, VOLUMEN Y ESTETICAS DE LA EDIFICACION

Artículo 66.- Aplicación

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el Suelo Urbano son las específicas de la Ordenanza particular para cada una de las zonas definidas en la ordenación detallada de Suelo Urbano, completadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de la edificación.

Artículo 67.- Medición de alturas.

1. Altura máxima:

Se establecen dos tipos de unidades, por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas particulares de cada zona señalen ambos tipos. Habrá de cumplirse el más restrictivo.

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada. En calles con fuerte pendiente, se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura máxima medida en los extremos del solar sea superior a tres metros (3 m.). Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a cuatro metros y medio (4,5 m.).

En edificios en esquina, con diferencia de altura máxima entre las calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la altura máxima correspondiente a la calle con la rasante más elevada a lo largo de una longitud de 6 m. desde cada una de las esquinas de las calles.

En parcelas pasantes (con fachadas opuestas a dos o más calles), se medirá la altura máxima respecto a cada una de las calles.

En edificios aislados y retranqueados, se medirá la altura máxima en las fachadas delantera y posterior desde la rasante del terreno, pudiendo sobrepasarse en las fachadas laterales con los hastiales dicha altura.

2. Altura de patios:

Se permite una altura máxima en patios de 7,50m

3. Altura de planta baja:

En edificios de una sola altura esta tendrá como mínimo de 3m

4. Altura libre:

La mínima altura libre permitida es de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) salvo los casos de altillos o aprovechamiento bajo cubierta, que deberán tener esta altura en al menos un 50% de su superficie aprovechable.

5. Construcciones por encima de la altura máxima:

Se permiten únicamente las siguientes construcciones:

- Las vertientes del tejado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas determinadas,

en orden a su correcto funcionamiento, por las NTE.

- Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo la cubierta, debiéndose justificar tal solución.

-Los elementos ornamentales y remates.

-Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

-Los áticos cuando sean permitidos por las Normas particulares de la zona, con las condiciones que en ella se determinen.

Artículo 68.- Numero de plantas.

El número máximo de plantas de un edificio vendrá marcado por su normativa específica.

No computan como planta las que se encuentren por debajo de la rasante del terreno, las que emerjan menos de 1,5m de la rasante del terreno, ni los bajo cubiertas.

Artículo 69.- Sótanos y Semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
3. Usos permitidos en sótanos y semisótanos: Instalaciones, garajes, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.
4. Cuando los usos complementarios sean asimilables al uso vividero de vivienda, tendrán que cumplir las condiciones de iluminación y ventilación de las exigidas al uso residencial.
5. El plano del pavimento de sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 3 metros bajo la rasante de la calle o terreno.
6. Se limita el número de plantas de sótano a uno excepto en los casos de interés público.

Artículo 70.- Planta Ático

Cuando se permita la planta ático en la Normativa zonal esta deberá ir retranqueada en su totalidad un mínimo de 3m respecto de la alineación de las fachadas exteriores.

La altura máxima de fachada de esta planta será de 2,80m.

No se permitirá aprovechamiento bajo cubierta por encima de esta planta.

Artículo 71.- Planta Bajo Cubierta

Los usos permitidos bajo cubierta son los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio y el uso de vivienda cuando esté vinculado con la de la planta inferior y cumplan los espacios con las condiciones del uso residencial señaladas en estas NUM.

Artículo 72.- Edificabilidad

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales, excepto en las parcelas de suelo urbano consolidado, en que la alineación oficial este retranqueada del límite de parcela en cuyo caso la edificabilidad será la resultante de la superficie de parcela original.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela, salvo en los casos en que estas N.U.M. determinen otras condiciones específicas para la zona, computarán:

- Toda la superficie construida de las distintas plantas del edificio que estén por encima de la rasante con independencia del uso al que se destinen, las plantas semisótanos y los altillos susceptibles de cualquier aprovechamiento en toda su superficie con altura

libre superior a 1,5 m.

- Los cuerpos volados cerrados.
- Los cuerpos volados abiertos, que computan la mitad.
- Las terrazas cerradas por dos o más de sus costados, computan al 50%
- Las construcciones en los patios.

No computan a los efectos del cálculo de la edificabilidad los patios interiores, los soportales de uso público, los sótanos, y las construcciones permitidas por encima de la altura de la edificación, para instalaciones o servicios de las mismas.

Artículo 73.- Carpinterías

Se prohíbe el uso de carpinterías metálicas en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas. Podrán usarse siempre carpinterías de madera y plásticas con las mismas condiciones que para las metálicas. También se permiten los vidrios colocados a hueso en los parámetros o con las carpinterías ocultas.

Artículo 74.- Medianerías

Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas realizando un acabado como si de una fachada se tratara. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia. El tratamiento de la medianería correrá a cargo del promotor de las obras que la dejen al descubierto, salvo que aquella sea inevitable cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de la misma.

Artículo 75.- Patios vistos

Los patios que transitoria o permanentemente se hagan visibles dentro del paisaje urbano deberán ser tratados en sus materiales con dignidad. Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que sea de aplicación por esta Norma Estética General.

Artículo 76.- Cerramientos de parcela

Quedan prohibidos los cerramientos que, por su mala calidad, por la heterogeneidad de sus materiales, por su peligrosidad o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción, provoquen imágenes de degradación ambiental.

Artículo 77.- Escaparates, Toldos, Muestras y Banderines.

1. **Escaparates.** Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.
2. **Toldos.** Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo dos metros diez centímetros (2,10 m.) sobre la rasante de la acera. El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en cualquier caso, el arbolado.
3. **Muestras.** Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo quince centímetros (15 cm.). Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.
4. **Banderines.** Son anuncios normales al plano de fachada. Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (incluyendo farmacias). En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de dos metros cincuenta centímetros (2,5 m.). Su dimensión máxima será de setenta y cinco centímetros por setenta y cinco centímetros (75 cms. x 75 cms.), sin sobresalir en todo caso de la acera.

Artículo 78.- Tendederos

Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales. La ventilación de los tendederos podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios, los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares: barrotes, rejas, mallas, etc..., que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

Artículo 79.- Antenas y paneles solares

Únicamente se autoriza una antena de televisión (incluida las parabólicas) y otra de radio, por edificio, situándose en la zona de cubierta en la que se minimice su impacto visual.

La instalación de paneles solares en cubiertas se realizara de forma que sea mínima su impacto visual.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACION

Artículo 80.- Patios

1- Patio de manzana:

Las dimensiones mínimas exigidas a un patio de manzana serán las siguientes

- Que se pueda inscribir dentro del mismo un círculo cuyo diámetro tenga 6m.
- Que tenga una superficie mínima de 60m²

2- Patio Ingles:

- No se permitirán patios ingleses en las fachadas exteriores de los edificios.
- Todos y cada uno de los lados de un patio ingles tendrán una dimensión mínima de 1m

3- Patio de Parcela:

Dimensiones: Tendrán una superficie mínima de 9 m², con la condición de que puedan albergar en planta un círculo de 3m. de diámetro. No se podrán abrir huecos en los paramentos de estos patios si no tienen una distancia mínima medida perpendicularmente al mismo y hasta el paramento opuesto, de 3 metros.

Artículo 81.- Barandillas, antepechos y balaustres

Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de altura mínima de noventa centímetros (90 cm.). Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos con un diámetro mayor de quince centímetros (15 cm.). Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 82.- Finalidad de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica precisa para la ejecución de las obras necesarias par el acondicionamiento urbanístico del suelo según las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del Planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o aprobarse por separado.

Artículo 83.- Contenido de los Proyectos de Urbanización

Las obras mínimas a incluir en los Proyectos de urbanización serán:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento para aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano en zonas verdes y peatonales.

Los Proyectos de Urbanización podrán incluir otras redes de instalaciones o equipamientos además de las descritas como mínimas.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 84.- Red viaria.

Se respetarán las alineaciones marcadas en el Plano de Alineaciones, para las vías públicas existentes en el núcleo de población.

Para la apertura de nuevos viales en Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado se respetarán los parámetros establecidos en cada una de las Unidades definidas para su desarrollo en estas Normas Urbanísticas.

Para nuevos viales no definidos en estas Normas Urbanísticas se establecen los siguientes mínimos.

- Anchura mínima de calzada: 5,60 m
- Anchura mínima de acera: 1,20 m (por lo menos en una de las aceras)
- Banda de aparcamiento en línea: 1,80 m como anchura mínima
- Anchura mínima total de calle: 10,00 m

En calles situadas en el Suelo Urbano Consolidado, no se valorará la alternativa de pavimentos continuos sin diferencias de nivel entre calzada y acera (aunque con diferente textura); en este caso, la recogida de pluviales se formará en la zona central de la calzada.

Los fondos de saco de longitud superior a 30 m quedan expresamente prohibidos y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados a efectos de protección contra incendios.

Artículo 85.- Red de Abastecimiento y Distribución de Agua.

1. Normativa a cumplir:
 - RD. 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano".
 - NTE/IFA. Normas Tecnológicas de la Edificación: Instalaciones de Fontanería (Abastecimiento).
 - NBE/CPI/96 de Protección Contra Incendios en los Edificios.
2. Consumo medio para el cálculo de la red.
 - Zonas residenciales:** El consumo medio considerado será de doscientos litros por habitante y por día (200 l./hab./día). El número de habitantes se obtendrá de la suma de los habitantes de la zona a la que abastece el ramal en cálculo.
 - Zonas industriales:** El consumo medio considerado será de tres litros por segundo y habitante (3l/seg/hab).
3. Presión mínima: Será de dos atmósferas (2 atm.).
4. Capacidad mínima de depósito de abastecimiento: Un día punta.
5. Hidrantes de incendios: Se colocarán de tipo ochenta milímetros (80 mm.) como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia máxima entre ellos de doscientos metros (200 m.); su red de alimentación será capaz de admitir un caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos horas.
6. Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas por otras conducciones un mínimo de veinte centímetros (20cms.) y quedarán siempre por encima de la red de alcantarillado.

Artículo 86.- Red de Evacuación de Aguas y Depuración.

- Red de Evacuación de Aguas:
 1. Materiales. Los materiales empleados en la red de evacuación de aguas satisfarán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento del MOPTMA y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad. Se usarán juntas estancas y flexibles.
 2. Secciones mínimas y pendiente mínima.
 - Colectores generales: Cuarenta centímetros (40cm).
 - Alcantarillas de distribución: Treinta centímetros (30cm).
 - Acometidas domiciliarias: Ciento cincuenta milímetros (150mm).

La pendiente mínima será del uno coma veinticinco por ciento (1,25 %), equivalente a un descenso de un metro cada ochenta.

3. Velocidad de cálculo: Máxima de tres metros por seg. (3 m/s) y Mínima de medio metro por seg. (1/2 m/s).
4. Trazado. La tubería deberá estar enterrada siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos urbanos; en zonas de previsible tráfico rodado se enterrará un mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.). En cualquier caso, la red de alcantarillado quedará siempre por debajo de la red de abastecimiento de aguas.
5. Pozos de registro. Se colocarán en todos los cambios de alineación o rasante y al comienzo de todas las líneas de alcantarillado. La distancia máxima entre pozos será de cien metros (100 m.) y la profundidad máxima de un pozo de resalto (cuando sea necesario) será de dos metros y medio (2,50 m.).
7. Aguas pluviales. El Ayuntamiento podrá exigir una red independiente para aguas pluviales, siempre que la conexión a la ya existente se considere de fácil ejecución. En los casos en que esto no sea posible y se opte por una red unitaria, éstas descargarán directamente en la alcantarilla a través de un imbornal (conectándose rejilla de toma y tubería a través de pozos de registro). En todos los puntos bajos de la red viaria se colocarán imbornales con una distancia mínima entre ellos de doscientos metros (200 m.) si están colocados a ambos lados de la calzada y de cien metros (100 m.) si se colocan en un sólo lado.

- Depuración:

1. En suelo Urbano y Urbanizable se prohíben los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
2. Todo polígono industrial o ganadero, urbanización o complejo turístico de nueva creación garantizarán en su planeamiento la correcta depuración unificada de sus aguas residuales, de forma que la DBO5 del efluente no supere los veinticinco miligramos por litro (25 mg./l.), y el número más probable de coliformes no supere los cinco mil por cada cien centímetros cúbicos (5.000/100 cm³).
3. Toda instalación industrial, comercial, ganadera o residencial de nueva creación que, por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá contar con autorización de vertido y garantizar en el proyecto técnico presentado para su aprobación la correcta depuración de sus aguas residuales con las condiciones de vertido precisadas.
4. Se prohíben expresamente los pozos negros, estancos o filtrantes.

Artículo 87.- Contaminación Acústica.

Todo proyecto deberá cumplir con las condiciones establecidas en la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, de Ruido, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la Ley 5/2009 de 4 de Junio , del Ruido de Castilla y León, así como cualquier otra que las sustituya o modifique.

Artículo 88.- Red de Distribución de Energía Eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con los reglamentos electrotécnicos vigentes, en todo caso, las instrucciones MIBT10 y los de la Compañía suministradora.

El tendido de cables será subterráneo, cualquiera que sea la tensión correspondiente.

Artículo 89.- Red de Alumbrado Público

A. Tipos de vías a efectos de iluminación:

1. Vías de tránsito. Aquellas por las que discurre el tráfico intermunicipal normalmente las travesías de las carreteras.
2. Vías y espacios públicos principales. Aquellas zonas de Suelo Urbano en las que se desarrollan actividades de paseo, comerciales y representativas o que soporten un tráfico municipal importante.
3. Resto de las vías.

B. Condiciones de la red.

TIPOS DE VIAS	1	2	3
Luminancia media	2 cd/m ² .	-	-
Iluminancia	30 Lux.	15 Lux.	5 Lux.
Factor de uniformidad media de la iluminación	0,35	0,35	0,35
Indice de limitación del deslumbramiento	6	5	-
Tipo de luminaria	Cut/off	Cut/off non cut-off	Semi cut/off non cut-off

C. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como las salidas de los edificios públicos quedarán iluminados con el nivel de espacios relevantes.

Artículo 90.- Red de Telecomunicaciones

El tendido de cables será subterráneo y se realizará de acuerdo con la normativa vigente.

CAPITULO 5º Condiciones de uso.

Artículo 91.- Definición de las Condiciones de Uso.

1. Las Condiciones de Uso fijan los parámetros exigibles a las diferentes edificaciones, sean de obra mayor u obra menor, dependiendo del uso que materializan y de la función que realicen en su entorno urbano. Además, las Condiciones de Uso determinan la compatibilidad entre los distintos usos del suelo.
2. En los artículos siguientes se desarrollan las condiciones derivadas del uso del suelo concretadas en los distintos usos definidos por estas Normas.

Artículo 92.- Condiciones del Uso Residencial. (Condiciones de habitabilidad)

Todo edificio con uso residencial, de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, se ajustará a las exigencias del (CTE – RD 314/2006 de 17 de Marzo)

El Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

1. **Concepto de vivienda:** Tendrá consideración de vivienda toda edificación susceptible de su uso como residencia permanente o temporal, con comportamientos habituales de familia, siendo signo de ello la existencia de aseo y cocina.
2. **Vivienda exterior:** Toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a 2,5m correspondiente a una pieza habitable de más de 10m² y con al menos un hueco sobre calle, plaza o espacios libres públicos o a zonas verdes o patios de manzana privados que tengan al menos una superficie de 60m², que se pueda inscribir un círculo de 6m de diámetro y que la distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto sea superior a 6m.
3. **Programa funcional de la vivienda:** Toda vivienda constará de, al menos, cocina, estar-comedor, un dormitorio y un baño; pudiendo formar pieza única el estar-comedor y la cocina.
También puede admitirse la vivienda de un único dormitorio (apartamento) en el que este forme pieza común con el estar, siempre y cuando dicha pieza sea independiente de la cocina y su superficie sea, al menos de 24m².
4. **Cota del pavimento:** En viviendas colectivas no se permitirá ningún uso vividero en dependencias cuya cota de pavimento quede por debajo de la rasante del terreno o acera en cualquier punto. En viviendas unifamiliares se permite siempre que cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural.
5. **Superficie Mínima de Vivienda:** La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de cuarenta metros cuadrados (40 m².), sin la inclusión de espacios exteriores.

6. Superficies mínimas de las habitaciones

- a) La superficie mínima de la estancia (E), la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) y del estar, comedor y dormitorio (E+C+D) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de	E (m ²)	E+C+K (m ²)	E+C+D (m ²)
Un dormitorio	14	20	24
Dos dormitorios	16	20	
Tres dormitorios	18	24	
Cuatro o más dormitorios	20	24	

- b) Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 6 m².
Si la cocina y comedor constituyen una única pieza, lo que es muy frecuente en la arquitectura tradicional de los pequeños núcleos rurales, se podrá reducir la superficie mínima de la estancia en el mismo número de metros cuadrados que la pieza de cocina-comedor exceda de 10, hasta un mínimo de 14 m².
- c) La superficie mínima de los dormitorios será: de 6 m² y un lado mínimo de 2m para una cama y de 9 m² para dos camas, y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m², salvo que esté integrado con el estar-comedor.
- d) Los pasillos tendrán una anchura no inferior a 0,90 m, y en el acceso a la vivienda o recibidor deberá poderse inscribir un círculo de al menos 1,15 m de diámetro.
- e) Las escaleras interiores de la vivienda tendrán una anchura mínima de 0,85 m y en las zonas comunes de edificios de vivienda colectiva, de 1,00 m.
- f) Al menos un retrete o aseo contará de lavabo, inodoro y ducha o bañera y tendrá una superficie útil no inferior a 2,50 m².
- g) En las plantas bajo cubierta, al menos el 70 % de las superficies mínimas indicadas en los párrafos anteriores, tendrá una altura no inferior a 1,5m.

7. Altura: La altura libre (suelo-techo) mínima de una vivienda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), excepto en dependencias no habitables, tales como garaje, cocinas, aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, en donde podrá reducirse la altura libre a dos metros y treinta centímetros (2,30 m).

8. Accesibilidad: El acceso se hará por espacios públicos exteriores directamente o a través de espacios comunes que cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de 1m.
- Su trazado tendrá la forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70cm x 200cm.

Toda vivienda tendrá un hueco practicable de acceso con anchura mínima de ochenta centímetros (80 cm.) y altura mínima de dos metros (2 m) para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

- 9. Condiciones de distribución:** El acceso al aseo o baños no podrá realizarse a través de las cocinas o dormitorios, únicamente podrá hacerse a través de los dormitorios si existe otro al que se acceda independientemente.

Ningún dormitorio podrá servir de paso a otras dependencias, salvo a un baño cuando exista otro independiente o a un vestidor.

Cuando existan cuatro o más dormitorios, además del cuarto de baño completo, deberá existir un aseo con lavabo, inodoro y ducha o bañera.

- 10. Iluminación:** Los espacios destinados a estar-comedor, dormitorio o cocina tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil en planta de la estancia, han de dar a vía o espacio público o dar a espacio abierto privado que cumpla las condiciones dimensionales de los patios.

- 11. Ventilación:** Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no inferior al diez por ciento (10 %) de la superficie útil de la estancia en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina y en los aseos que no ventilen por fachada o patio y además los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación.

- 12. Condiciones acústicas:** En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro superior a cincuenta decibelios (50 dB). El nivel máximo admitido en vivienda será de treinta decibelios (30 dB) en horario nocturno (de 10 de la noche a 8 de la mañana) y de treinta y tres decibelios (33 dB) durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que se atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que, para el uso industrial, se establecen. Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual a cuarenta y cinco decibelios (45dB), esto equivale a ½ pie de ladrillo macizo o perforado, revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor. Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de cuarenta y ocho decibelios (48 dB).

Si en el edificio o instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria, la amortiguación será de cuarenta y ocho decibelios (48 dB) entre el generador del ruido y la vivienda. Los usos compatibles con la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

- 13. Rehabilitación - Reforma de vivienda:** Deberá cumplir las condiciones exigidas para las viviendas de nueva planta y en caso de que alguna de ellas no pueda cumplirse se justificará las soluciones adoptadas.

Artículo 93.- Condiciones del Uso Garaje y Aparcamientos

Condiciones que han de cumplir los garajes y aparcamientos:

Se permite en planta baja, semisótano y sótano de edificios destinados a vivienda u otros usos.

Se permite su ubicación en planta baja de patios interiores de parcela, siempre vinculado al uso existente y predominante de la misma.

Todo garaje cumplirá con lo especificado en el CTE, la NBE-CPI-96 "Instalaciones de Protección Contra Incendios" y con la NBA "Condiciones Acústicas" u otras normas que lo sustituyan.

Todo garaje contará con ventilación natural o forzada suficiente para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono.

La altura libre no podrá ser menor de 2,30m, esta dimensión podrá reducirse puntualmente hasta 2,10m en accesorios que descuelguen del techo como vigas, tuberías, luces etc.

Condiciones de los garajes, según su categoría:

a) Superficies:

Categoría 1ª-A- No se determinan.

Categoría 1ª-B y 2ª- La dimensión mínima marcada en el pavimento de cada plaza de aparcamiento, será de 4,50m x 2,20m, para vehículos medianos, de 5,00m x 2,30m para vehículos grandes, si existen plazas de aparcamiento para vehículos de dos ruedas estas tendrán una dimensión mínima de 2,20m x 1,50m.

b) Accesos:

Categoría 1ª- Podrán utilizar el portal del inmueble, cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una dimensión mínima de 3,50m.

Categoría 1ª-B y 2ª- La anchura mínima de acceso será de 3,00m. Si el garaje dispone de doble acceso para entrada y salida de vehículos, la dimensión total podrá reducirse a 5,00m.

Tanto las plazas de aparcamiento, como los pasillos de acceso deberán estar marcadas en el pavimento, señalización que deberá realizarse en los planos de Proyecto presentados para la solicitud de licencia.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12%, medidas por su línea media.

En edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación de parcela, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5% de tres metros de longitud dentro del edificio.

En edificios retranqueados de la alineación de parcela y que la salida de vehículos no presente peligro a posibles usuarios del espacio de dicho retranqueo, no se exigirá el mencionado tramo de tres metros.

Si la capacidad del garaje supera los 30 vehículos, se dispondrá de doble acceso de entrada y salida de vehículos.

Los aparcamientos cumplirán las condiciones exigidas a los garajes, en función del número de vehículos con que cuente.

Artículo 94.- Condiciones de los Usos de Equipamiento, Comercial y de Servicios

A. Uso comercial

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos y mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios y estarán sometidos a las exigencias de CTE

En edificios exclusivos se permitirá en planta baja y primera, en edificios mixtos únicamente en planta baja.

Se admiten sótanos y semisótanos para uso de almacén, siempre que estén vinculados con el comercio de la planta superior.

Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

La zona de los comercios destinada al público no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego. Excepto en las viviendas unifamiliares.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m². más o fracción se aumentará en un inodoro y un lavabo. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose siempre un vestíbulo de transición.
- En caso de agrupaciones de comercios, los servicios sanitarios se podrán unir, determinando su cuantía en función de la suma de las superficies a los locales a los que sirven.
- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 10 % de la superficie útil en planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5 % de la superficie útil de planta del local accesible al público.
- Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes por hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación según la NBE-CPI-96 y el CTE
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).

B. Espectáculos y locales de reunión

Cumplirán las condiciones establecidas por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como las establecidas por CTE.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la NBE-CPI-96.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas de edificios de otros usos, pudiéndose ocupar la 1ª planta si está conectada con la baja. Se podrán utilizar sótanos y semisótanos para instalaciones y almacén si están conectados con la planta superior del mismo uso.

En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro y medio (1,5 m.).

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 vol./h., conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

C. Bares, cafeterías y restaurantes

Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE-CPI-96, las establecidas para las salas de espectáculos, de reunión, comercial, la Normativa sectorial específica vigente para este uso, así como con las exigencias del CTE.

D. Uso hotelero

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda unifamiliar o colectiva, de forma complementaria con las disposiciones auxiliares en materia hotelera. Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico. Cuando el uso residencial público se establezca en edificios con uso de servicios, se estará a lo dispuesto sobre condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

E. Uso Cultural-Social

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en esta materia. Además, les serán de aplicación las normas específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

F. Uso Religioso

A los efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por las normas dadas para el comercio, espectáculos y salas de reunión.

G. Uso Sanitario y Asistencial

Cumplirán las condiciones exigidas por el CTE, así como las definidas para el uso por la Norma Básica NBE-CPI-96 o normativa que la sustituya.

Según los usos se aplicarán las mismas condiciones que al cultural, comercio, espectáculos y salas de reunión y al uso residencial público (vivienda colectiva y hotelera).

Las residencias de ancianos o personas mayores, clubes de ancianos y centros de rehabilitación, cumplirán las mismas condiciones higiénico sanitarias de los locales destinados a viviendas, además de la Normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

Los centros sanitarios y el cementerio cumplirán la Normativa específica para cada caso

Debido a la especificidad del uso, podrán adoptarse condiciones y determinaciones diferentes a las de estas Normas, justificándolas.

H. Uso Docente

Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios del uso terciario. Deberán cumplir las condiciones particulares del uso docente establecidas por el CTE, la Norma NBE-CPI-96 o norma que la sustituya. Las edificaciones escolares deberán ajustarse, en cuanto a las condiciones de confort y diseño, a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

I. Uso Deportivo

Podrá situarse en planta baja y semisótano, en planta primera cuando quede unida a la baja o en edificios o espacios de uso exclusivo.

En segregaciones de parcelas dotacionales de uso deportivo existentes, deberá emitirse informe por el órgano competente, que garantice que la parcela resultante soporte de estos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la Normativa aplicable.

Deberán ajustarse, en las condiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación, temperatura, acústicas, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de Locales de Espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las exigencias del CTE y la Normativa NBE-CPI-96 o norma que la sustituya. Para los recintos deportivos, será de aplicación la Ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

J. Uso de Oficinas y despachos profesionales, etc

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios sin limitación de localización.

Los locales dispondrán de los mismos servicios y cumplirán con las mismas condiciones que el uso comercial, a excepción de las oficinas profesionales anexas a la vivienda, que cumplirán las condiciones de vivienda.

Artículo 95.- Condiciones del Uso Industrial.

1. **Condiciones de los locales:** Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad, las que se establecen en estas NUM, las exigidas por el CTE y las establecidas por la Norma NBE-CPI-96 o norma que la sustituya.
2. **Iluminación y ventilación:** Se exigirá iluminación y ventilación natural, complementada por la artificial, justificada según proyecto técnico. Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al quince por ciento (15 %) de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie del siete y medio por ciento (7,5 %) de la superficie en planta del local.
3. **Accesibilidad Interior:** Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.
4. **Aseos:** Hasta cinco empleados habrá, al menos, un aseo. Para un número de empleados superior (de 6 a 15) habrá dos aseos independientes y por cada grupo adicional de quince empleados o fracción, habrá un aseo más. (Aseo = 1 retrete + 1 lavabo + 1 ducha).
5. **Condiciones Ambientales:** No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales, de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.
6. **Ruidos y vibraciones:** Toda industria, este declarada como actividad clasificada o no, no podrá sobrepasar los niveles de ruido y transmitir vibraciones superiores a las establecidas en el Decreto 3/1995, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones. Lo cual deberá quedar justificado en el correspondiente proyecto.
7. **Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas:** No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
8. **Olores:** No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.
9. **Contaminación atmosférica:** No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. No se permitirá, así mismo, ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la

salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

10. Aguas residuales: Las aguas residuales industriales antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos. A este fin, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna las características siguientes:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan posible obstrucción de la red.
- El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura máxima de los vertidos será de 40º C.
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- No se admitirán sustancias que, pudiendo reaccionar, den como resultado alguna de las incluidas en los apartados anteriores.
- Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas y a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del efluente será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración especificados por la Comisión de Actividades Clasificadas de Segovia.

11. Basuras: Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden ser recogidos por el Servicio Municipal, dadas sus características, deberán ser trasladados directamente a la planta de tratamiento de residuos por cuenta del titular de la actividad.

12. Energía: Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes. Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente.

13. Abastecimiento de agua: Las industrias situadas en suelo rustico no podrán abastecerse de la red general municipal de aguas, debido a las reducidas dimensiones del deposito actual, a excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno.

Artículo 96.- Condiciones de los Usos relativos al Sector Primario y Extractivos.

Todos los usos comprendidos en estas categorías serán contemplados desde la perspectiva de la necesaria protección del medio natural, por lo que deberán procurar la explotación racional de los recursos. Las normativas específicas que los desarrollen tenderán a controlar su impacto ambiental y su compatibilidad con las características del medio al que afecten, así como las medidas de restitución de las condiciones previas si fuera necesario en su caso.

Artículo 97.- Condiciones de los usos vinculados al Transporte.

Gasolineras: Se considerarán incompatibles con el uso residencial e industrial, dentro del mismo edificio o parcela. Se ajustarán, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admitidos para la industria de uso exclusivo y a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso, así como con las siguientes condiciones:

- No causar molestias a los viandantes
- Disponer de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tránsito.
- En caso de disponer de talleres de reparación estos cumplirán con las condiciones específicas de este uso.

Talleres de reparación de automóviles y otros edificios relacionados con el transporte: Cumplirán las condiciones del uso industrial y las de los garajes y aparcamientos, así como todas las Normas específicas del uso a implantar.

Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25m² de superficie construida.

Artículo 98.- Condiciones de uso de los Espacios libres

Deberán estar previstos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que estos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres el uso cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre.

Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones para el mantenimiento de las zonas verdes y de los usos complementarios

En todos los espacios libres de uso público y privado será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas y la Ley 3/98 de 24 de Junio, de Accesibilidad y supresión de Barreras.

Artículo 99.- Condiciones de uso de las Infraestructuras:

Las condiciones generales de infraestructuras son las fijadas en la normativa sectorial vigente que las afecte, en la normativa de los usos específicos que les sea de aplicación y en la reglamentación de las compañías que las gestionen, sin perjuicio de lo establecido por estas Normas.

TÍTULO VI NORMATIVA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1º CONDICIONES GENERALES EN SUELO URBANO

Artículo 100.-Condiciones de la edificación

1. Todo edificio en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de:
 - Accesibilidad.
 - Servicio de agua potable.
 - Instalación de energía eléctrica.
 - Evacuación de aguas residuales y, en su caso, de depuración.
 - Puesta a tierra de las instalaciones y estructuras.
 - Caja exterior de contadores individualizados tanto de electricidad como de consumo de agua y caja debidamente protegida con fusibles de seguridad.

2. Todo edificio cumplirá lo dispuesto en:
 - NBE CPI-96 de Condiciones de Protección contra Incendios.
 - RD. 928/1979 de Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.
 - NBE/CT 79 y NBE/CA 82.
 - CTE RD 314/2006
 - Otras normas que sustituyan a las anteriores

3. No se podrá otorgar licencia de construcción hasta que no se quede garantizado el caudal de agua necesario, bien a través de suministro municipal u otro distinto, en cuyo caso se acreditará el cumplimiento del citado RD. 928/1979.

4. Se denegará la licencia de construcción a cualquier proyecto que incumpla la presente Normativa.

CAPÍTULO 2º CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

Artículo 101.-Categorías de Suelo Urbano

Atendiendo al desarrollo existente o que se precise, así como a la necesidad o no de realizar actuaciones de gestión urbanística previamente a la edificación de los terrenos existentes en Suelo Urbano y de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León en el Suelo Urbano se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Suelo Urbano Consolidado. (Definido en el art. 20.1 de estas NUM)
- 2.- Suelo Urbano no Consolidado. (Definido en el art. 20.2 de estas NUM)

Ambas categorías quedan reflejadas en los planos de Ordenación.

1.- Suelo Urbano Consolidado:

Las presentes Normas desarrollan dos Ordenanzas distintas en base a la tipología y morfología actual de la zona en que serán de aplicación, según queda reflejado en los planos de Ordenación.

- Ordenanza de Casco Tradicional
- Ordenanza de Casco de Ensanche.

Igualmente dentro del Suelo Urbano Consolidado se delimitan 8 Actuaciones Aisladas de gestión privada, para aquellas parcelas, que para alcanzar de solar, sea necesaria una Actuación Aislada de Urbanización y/o Normalización. También se delimita una Actuación Aislada de Expropiación de gestión pública.

La justificación, conveniencia y condiciones de desarrollo, para cada una de ellas, vienen especificadas de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas.

2.- Suelo Urbano no Consolidado:

El suelo Urbano no Consolidado se ha dividido en cinco Sectores, divididos algunos de ellos, en varias Unidades de Actuación, para favorecer su desarrollo.

Las características y condiciones de condiciones de desarrollo, para cada uno de ellos, vienen especificadas de forma pormenorizada en las fichas urbanísticas

CAPÍTULO 3º NORMATIVA PARTICULAR PARA CADA ZONA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

3.1- CASCO TRADICIONAL

Artículo 102.-Definición

Como su propio nombre indica se incluyen en esta zona los terrenos que tradicionalmente han formado el casco urbano de Garcillán. Estos terrenos quedan señalados en los planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano.

En el suelo sujeto a esta Ordenanza, se podrá edificar previa obtención de la licencia correspondiente, sin otro condicionante que ceder los terrenos exteriores a las alineaciones en los casos en los que estas NUM hayan fijado alineaciones distintas a las existentes con el fin de regularizar las vías públicas y completar las instalaciones e infraestructuras, de que carezca el solar o que se hallan visto dañadas por la nueva alineación.

Artículo 103.-Usos

1- Usos permitidos:

Sin perjuicio de lo dispuesto según la calificación de los terrenos, son usos permitidos en este suelo los siguientes:

- a. El uso residencial en todas sus tipologías, excepto la vivienda unifamiliar aislada y la colectiva cuando esta albergue más de cuatro viviendas por portal.
- b. El uso dotacional, comercial y de servicios, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Prevención Ambiental.
- c. La actividad de cultivo de huertas, que es la actividad agrícola propia de los núcleos urbanos en la provincia de Segovia, tenderá a ser preservada incluso protegiéndola de la actividad edificatoria, en los casos en que así lo decida el Ayuntamiento.
- d. El uso de equipamiento, conforme se define en la Ley 5/1999, tanto público como privado.
- e. Los servicios urbanos e infraestructuras, que deban realizarse para mejorar, ampliar o complementar los existentes.
- f. Espacios Libres de Uso público y privado

Uso predominante:

El uso predominante de esta zona será el residencial

Usos compatibles:

Serán compatibles con el uso predominante, el uso dotacional, equipamiento, comercial y de servicios:

El uso industrial en la categoría D.1: "*Pequeña industria*, que incluye los pequeños talleres de industria tradicional, los talleres exentos de tramitación señalados con las letras a, b, c y d en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. También se incluyen en este apartado los almacenes señalados en la letra g del citado anexo."

El uso agropecuario en la categoría definida como E.1: "Corrales domésticos, conforme se definen en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, pequeños huertos de explotación familiar y almacenes agropecuarios que cumplan las condiciones establecidas en la letra g del citado Anexo.

Uso complementario:

Será complementario del uso predominante, el uso de garaje y aparcamiento.

2- Usos prohibidos:

Todos los no especificados, así como los que provoquen contaminación ambiental en forma de ruidos, olores, humos, acumulación de residuos tóxicos o peligrosos, superando los niveles establecidos por las legislaciones de aplicación, así como por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 104.-Condiciones de Parcelación

Parcela mínima:

Se considerarán las dimensiones de parcelas existentes a la aprobación de estas NUM.

En nuevas segregaciones, la parcela mínima será de cien metros cuadrados (100 m²) y tendrá un frente a vía pública no inferior a 4 m.

Artículo 105.-Condiciones de Edificación

1. Ocupación máxima:

En parcelas con superficie neta superior a 180m² se permite una ocupación máxima del 80%

En parcelas con superficie neta comprendida entre 100m² y 180m² se permite una ocupación máxima del 90%

Se permite una ocupación del 100% en los siguientes casos:

- En parcelas con una superficie neta inferior a 100m²-
- En parcelas con fondo máximo de 6m
- En parcelas con fachadas a dos calles opuestas y fondo máximo de 20m
- En parcelas de esquina y superficie máxima de 120m² y las de mayor superficie en sus 120m² primeros.

Se permite la ocupación del 100% de la planta baja cuando se justifique en función del uso de la misma, pero en ningún caso para el uso residencial.

2. Edificabilidad máxima:

En parcelas menores de 100 m², la edificabilidad máxima será de dos metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (2 m²/m²).

En parcelas mayores de 100 m²: uno coma sesenta metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (1,60 m²/m²), si la edificabilidad resultante es inferior a 200m², se permitirá una edificabilidad máxima de 200m²

3. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial y se permite el retranqueo lateral a un solo lindero lateral, que en su caso será, al menos, de 2 m.

4. Altura máxima:

La altura máxima de las fachadas exteriores será de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m.) y dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.

Podrá sobrepasarse la altura de 6,5 m. Siempre y cuando la edificación esté alineada a sus colindantes y su alero no sobrepase la altura de las edificaciones colindantes.

5. Fondo edificable máximo:

Se permite un fondo máximo de 20m en planta baja y de 15m en planta primera.

6. Garajes:

En promociones de más de dos viviendas es obligatoria una plaza de aparcamiento o garaje, por vivienda.

Para usos distintos al residencial deberán preverse un número de plazas de aparcamiento o garaje adecuadas al mismo.

Se excluyen de esta obligatoriedad las parcelas que por su dimensión o forma se justifique la imposibilidad de albergar las plazas de garaje.

Artículo 106.- Condiciones estéticas

1. Fachadas

a). Diseño: El diseño de fachada deberá ser justificado en cualquier caso, así como la adopción de los materiales y sus despieces. Los elementos singulares de arquitectura popular o tradicional siempre deberán respetarse y su inclusión en las obras de nueva planta deberá ser también justificada.

Se prohíbe el retranqueo de las líneas de fachada respecto de la alineación oficial exterior en todas las plantas.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

b). Huecos de fachada. Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno. El macizo deberá predominar sobre el hueco.

Hacia espacios interiores o patios de manzana se permite cualquier proporción de huecos, los cuales podrán tener cualquier diseño o proporción tanto en horizontal como en vertical, pero su diseño se integrará en el entorno tratando de imitar los huecos que por la zona existan.

Se permiten los balcones situados a una altura superior de 3m sobre la rasante de acera, estos no podrán sobresalir de la alineación exterior de fachada más de 30cm en calles con un ancho inferior de 9,00m. En calles con ancho superior a 9,00m se permite un saliente de cincuenta centímetros (50cm).

El peto de los balcones no podrá ser de fábrica, se emplearán para los mismos forjas, chapas perforadas u otros materiales similares.

Los huecos de fachada, así como los balcones no podrán retranquearse de la línea de fachada una dimensión superior a 90cm y este retranqueo no podrán

tener un ancho superior a 1,80m, ni podrá estar situado a menos de 1m de cualquiera de las medianeras.

c). Modificaciones en fachada. Toda modificación que se pretenda realizar en una fachada existente deberá corresponder a un proyecto unitario que, necesariamente, se ajustará a esta normativa.

d). Cerramiento de las edificaciones: Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas.

d). Cerramiento de parcela: Cuando la edificación no ocupe todo el frente de parcela, será obligatorio completar ese frente mediante un cerramiento ejecutado con el mismo tratamiento, en cuanto a materiales y acabados, que la fachada del edificio.

La altura máxima de ese cerramiento será de 2,00m y la mínima de 1,20m, pudiéndose completar hasta los 2,00m con elementos de cerrajería o similar. En caso de que se proyecte como paso de carruajes la altura máxima podrá ampliarse a la altura necesaria para el paso de los mismos.

e). Materiales: Se recomienda la utilización de la piedra natural (granito, caliza o pizarra), el ladrillo de tejar y los revocos en tonos ocres o tierra (fundamentalmente los de cal y bastardos).

Se prohíben expresamente los siguientes materiales de acabado:

- Paneles de chapa metálica.
- Bloques de hormigón, excepto los que presentan acabados o pintados, para el cerramiento de parcelas, en ningún caso como acabado de fachadas de edificios.
- El ladrillo visto vitrificado, el blanco y los que presentan más de un color.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales de acabado:

- Enfoscados de cemento. Cuando se realiza enfoscado de cemento deberá revocarse la fachada como se ha indicado más arriba.
- Pintura plástica.
- Placas de fibrocemento
- Materiales vidriados que no estén expresamente diseñados para fachadas.
- Se conservarán los esgrafiados de interés que existan y se repetirán en la edificación rehabilitada si no fuera posible mantener la edificación en pie. Se realizarán esgrafiados cuando la integración de la edificación en su contexto lo aconseje.

f).Color y textura: Los materiales a utilizar se adecuarán a las tonalidades de los materiales de acabado de las edificaciones del área. Se prefieren las texturas rugosas a las lisas y brillantes.

El diseño de fachada deberá ser justificado en cualquier caso, así como la adopción de los materiales y sus despieces.

2. Cubiertas

- a). **Diseño:** Todas las cubiertas serán inclinadas a dos o varias aguas, sin antepecho, según la disposición tradicional y se evitarán los diseños complicados

Solamente se permitirán cubiertas a un agua cuando el fondo de la parcela sea inferior a 6m, o cuando las condiciones de la misma no permitan el diseño de varias aguas.

Se prohíben las cubiertas planas, permitiéndose las terrazas descubiertas que no ocupen más de un 15% de la longitud de la fachada y con un ancho y un largo inferior a 2,5m, retranqueadas un mínimo de 1,5m de la línea de fachada y con diseño integrado dentro de la cubierta.

Se admiten las mansardas y los lucernarios, en proporción a los parámetros marcados para los huecos de fachadas. No se permiten troneras.

- b). **Pendiente:** La pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre el 30 y el 45 %. En caso de rehabilitación de edificios tradicionales, se podrá mantener la pendiente de cubierta existente, salvo si la actuación implica una elevación de la misma.

- c). **Materiales:** Solamente se admitirá como material de cubrición la teja cerámica curva o de hormigón con imitación a la primera y en cualquier caso serán en tonos rojos.

- d). **Mansardas:** No se permiten mansardas situadas a menos de 1,00m del plano de fachada.

Las mansardas seguirán el diseño de fachada y no tendrán una anchura superior a 1,50m, su diseño y forma seguirá los esquemas tradicionales.

- e). **Cornisas y aleros:** El saliente normal de cornisas y aleros será de treinta centímetros (30 cm.) para una altura de la edificación inferior a 3m. En alturas de edificación superiores a 3m y un ancho de calle superior a 6m se permitirá un saliente máximo del alero de setenta y cinco centímetros (75cm).

No se permiten aleros ejecutados mediante la prolongación del forjado o losa de hormigón de canto superior a 20 cm.

Estas Condiciones son de obligado cumplimiento para toda edificación únicamente podrá permitirse que no cumpla alguna de las mismas en el caso de rehabilitación de viviendas y siempre que esté justificado.

3.2- CASCO DE ENSANCHE

Artículo 107.-Definición

Son los terrenos limítrofes con el casco urbano tradicional y en donde se ha desarrollado la expansión del casco en los últimos años.

En el suelo sujeto a esta Ordenanza se podrá edificar previa obtención de la licencia correspondiente, y en su caso completar las instalaciones e infraestructuras de que carezca el solar y ceder los terrenos exteriores a las alineaciones en los casos en los que estas NUM hayan fijado alineaciones distintas a las existentes con el fin de regularizar las vías públicas.

Artículo 108.-Usos

1- Usos permitidos:

Sin perjuicio de lo dispuesto según la calificación de los terrenos, son usos permitidos en este suelo los siguientes:

- a. El uso residencial en todas sus tipologías.
- b. El uso dotacional, comercial y de servicios, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.
- c. El uso industrial en la categoría D.1: "*Pequeña industria*, que incluye los pequeños talleres de industria tradicional, los talleres exentos de tramitación señalados con las letras a, b, c y d en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. También se incluyen en este apartado los almacenes señalados en la letra g del citado anexo."
- d. El uso agropecuario en la categoría definida como E.1: "Corrales domésticos, conforme se definen en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, pequeños huertos de explotación familiar y almacenes agropecuarios que cumplan las condiciones establecidas en la letra g del citado Anexo.
- e. El uso de equipamiento, conforme se define en la Ley 5/1999, tanto público como privado.
- f. Los servicios urbanos e infraestructuras, que deban realizarse para mejorar, ampliar o complementar los existentes.
- g. Espacios Libres de Uso público y privado.

Uso predominante:

El uso predominante de esta zona será el residencial

Usos compatibles:

Serán compatibles con el uso predominante:

- El uso dotacional, equipamiento, comercial y de servicios:
- El uso industrial en la categoría D.1: "*Pequeña industria*, que incluye los pequeños talleres de industria tradicional, los talleres exentos de tramitación señalados con las letras a, b, c y d en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. También se incluyen en este apartado los almacenes señalados en la letra g del citado anexo."
- El uso agropecuario en la categoría definida como E.1: "Corrales domésticos, conforme se definen en el Anexo al Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, pequeños huertos de explotación familiar y almacenes

agropecuarios que cumplan las condiciones establecidas en la letra g del citado Anexo.

Uso complementario:

Será complementario con el uso predominante el uso de garaje y aparcamiento.

2- Usos prohibidos:

Todos los no especificados, así como los que provoquen contaminación ambiental en forma de ruidos, olores, humos, acumulación de residuos tóxicos o peligrosos, superando los niveles establecidos por las legislaciones de aplicación.

Artículo 109.-Condiciones de Parcelación

Parcela mínima:

Se considerarán las dimensiones de parcelas existentes a la aprobación de estas NUM.

En nuevas segregaciones, la parcela mínima será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) y tendrá un frente a vía pública no inferior a 6 m. En parcelas superiores a 500m², el frente de fachada mínimo será de 10m.

Artículo 110.-Condiciones de Edificación

1. Ocupación máxima:

En parcelas con superficie neta superior a 180m² se permite una ocupación máxima del 80%

En parcelas con superficie neta comprendida entre 100m² y 180m² se permite una ocupación máxima del 90%

Se permite una ocupación del 100% en los siguientes casos:

- En parcelas con una superficie neta inferior a 100m²
- En parcelas con una superficie neta inferior a 100m²
- En parcelas con fondo máximo de 6m
- En parcelas con fachadas a dos calles opuestas y fondo máximo de 20m
- En parcelas de esquina y superficie máxima de 120m² y las de mayor superficie en sus 120m² primeros.
- Se permite la ocupación del 100% de la planta baja para uso distinto del residencial, siempre y cuando se justifique.

2. Edificabilidad máxima:

En parcelas menores de 100 m², la edificabilidad máxima será de dos metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (2 m²/m²).

En parcelas comprendidas entre 100 y 150m²: uno coma sesenta metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (1,60 m²/m²) o doscientos metros cuadrados (200 m²).

En parcelas superiores 150m²: uno coma veinte metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (1,20 m²/m²) o doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²).

3. Retranqueos:

A- A Alineación exterior:

En vivienda unifamiliar aislada se permite el retranqueo con mínimo de 3m.

En vivienda adosada el retranqueo no se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial, salvo en el caso de nuevas promociones, en las que con un mínimo de tres viviendas adosadas se permitirá un retranqueo libre, siempre que sea uniforme a todas ellas.

En viviendas pareadas se permite un retranque mínimo de 3m, salvo en el caso de que formen parte de una promoción de más viviendas en hilera, en cuyo caso podrán adoptar el mismo retranqueo que las del resto de la promoción a la que pertenecen.

B- A linderos laterales y posterior.

En vivienda unifamiliar aislada el retranqueo mínimo será de 3m.

En vivienda adosada se permiten retranqueos, el retranqueo será como mínimo de 2m, y si existen huecos que abran a los espacios creados entre la edificación y los linderos, deberán cumplir las condiciones mínimas de los patios.

En viviendas pareadas el retranque mínimo a los linderos laterales será de 3m, al lindero posterior se permite el mismo retranqueo que el definido para las viviendas adosadas.

4. Altura máxima:

Seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m.) y dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta.

Se permitirá la planta de ático en viviendas pareadas y aisladas, con las condiciones fijadas para los áticos.

Podrá sobrepasarse la altura de 6,5 m. Siempre y cuando la edificación esté adosada a las colindantes existentes y su alero no sobrepase la altura de estas edificaciones

5. Fondo edificable máximo:

Se permite un fondo máximo de 20m en planta baja y de 15m en plantas superiores, medidos desde la alineación oficial.

6. Garajes

Para el uso residencial es obligatorio una plaza de aparcamiento o garaje, por vivienda.

Para usos distintos al residencial deberán preverse un número de plazas de aparcamiento o garaje adecuadas al mismo.

Se excluyen de esta obligatoriedad las parcelas que por su dimensión o forma se justifique la imposibilidad de albergar las plazas de garaje.

Artículo 111.-Condiciones estéticas

1. Fachadas

- a). **Diseño:** El diseño de fachada deberá ser justificado en cualquier caso, así como la adopción de los materiales y sus despieces. Los elementos singulares de arquitectura popular o tradicional siempre deberán respetarse y su inclusión en las obras de nueva planta deberá ser también justificada.

En viviendas cuya fachada de planta baja se sitúe en la alineación oficial, se prohíben los retranqueos de plantas superiores.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, que vuelen sobre la alineación oficial, excepto los miradores acristalados en todas sus fachadas. El vuelo y la altura mínima cumplirán las mismas condiciones que las exigidas para los balcones.

- b). **Huecos de fachada.** Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno. El macizo deberá predominar sobre el hueco, quedarán eximidas de esta condición las viviendas que se sitúen retranqueadas de la alineación oficial.

Hacia espacios interiores o patios de manzana se permite cualquier proporción de huecos, los cuales podrán tener cualquier diseño o proporción tanto en horizontal como en vertical, pero su diseño se integrará en el entorno tratando de imitar los huecos que por la zona existan.

Se permiten los balcones situados a una altura superior de 3m sobre la rasante de acera, estos no podrán sobresalir de la alineación exterior de fachada más de 30cm en calles con un ancho inferior de 9,00m. En calles con ancho superior a 9,00m se permite un saliente de cincuenta centímetros (50cm).

En las viviendas cuya fachada se sitúen en la alineación oficial, los huecos de fachada, así como los balcones no podrán retranquearse de la línea de fachada una dimensión superior a 90cm y este retranqueo no podrán tener un ancho superior a 1,80m, ni podrá estar situado a menos de 1m de cualquiera de las medianeras.

- c). **Modificaciones en fachada.** Toda modificación que se pretenda realizar en una fachada existente deberá corresponder a un proyecto unitario que, necesariamente, se ajustará a esta normativa.
- d). **Cerramiento de las edificaciones:** Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento de la fachada exterior en la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas.
- e). **Cerramiento de parcela:** La altura máxima del cerramiento será de 2,00m y la mínima de 1,20m, pudiéndose completar hasta los 2,00m con elementos de cerrajería o similar. En caso de que se proyecte como paso de carruajes la altura máxima podrá ampliarse a la altura necesaria para el paso de los mismos.

El diseño de fachada deberá ser justificado en cualquier caso, así como la adopción de los materiales y sus despieces.

2. Cubiertas

a). Diseño: Todas las cubiertas a excepción de las zonas de ático, serán inclinadas a dos o varias aguas, sin antepecho, según la disposición tradicional y se evitarán los diseños complicados

Solamente se permitirán cubiertas a un agua cuando el fondo de la parcela sea inferior a 6m, o cuando las condiciones de la misma no permitan el diseño de varias aguas.

Se permiten las terrazas descubiertas que no ocupen más de un 30% de la longitud de la fachada.

Se admiten las mansardas y los lucernarios, en proporción a los parámetros marcados para los huecos de fachadas. No se permiten troneras.

b). Pendiente: La pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre el 30 y el 45 %. En caso de rehabilitación de edificios tradicionales, se podrá mantener la pendiente de cubierta existente, salvo si la actuación implica una elevación de la misma.

d). Mansardas: No se permiten mansardas situadas a menos de 1,00m del plano de fachada.

Las mansardas seguirán el diseño de fachada.

e). Cornisas y aleros: El saliente normal de cornisas y aleros será de treinta centímetros (30 cm.) para edificaciones de una altura. En edificaciones con alturas superiores a 5m y un ancho de calle superior a 6m se permitirá un saliente máximo del alero de setenta y cinco centímetros (75cm).

No se permiten aleros ejecutados mediante la prolongación del forjado o losa de hormigón de canto superior a 20 cm.

3.3- ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 112.-Suelo Urbano Consolidado afectado por Actuaciones Aisladas

1. Se delimitan Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado en los casos en que se ha creído conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.
2. Se han delimitado 9 Actuaciones Aisladas, (A.A.), marcadas en los planos de Ordenación, de las cuales 8 son de gestión privada y una de gestión pública.
3. Los propietarios de las parcelas incluidas en una Actuación Aislada obtendrán el derecho a edificar, una vez presentado ante el Ayuntamiento y aprobado, el correspondiente Proyecto de Actuación Aislada y ejecutada la actuación.
4. Dicho proyecto tendrá los siguientes objetivos:

A-Normalización de fincas:

En el caso de que se precise se procederá a la normalización de fincas conforme al expediente de reparcelación incluido en el Proyecto de Actuación Aislada y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

B-Obras de urbanización requeridas:

Las necesarias para completar la red viaria, tanto la existente como la nueva definida por este planeamiento para cada área de Actuación, en cuanto a la pavimentación de las calles, realización de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público en las condiciones de urbanización establecidas en estas NUM, para que las parcelas alcancen la condición de solar.

C-Cesiones.

Ceder al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

Artículo 113.-Condiciones particulares de las Actuaciones Aisladas

Las condiciones particulares de cada Actuación Aislada quedan señaladas en la ficha correspondiente.

CAPÍTULO 4º NORMATIVA DEL SUELO DOTACIONAL (EQUIPAMIENTO).

Artículo 114.-Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestos por estas Normas. Quedando definidos en los planos de clasificación del suelo las zonas dotacionales. Estas Normas no determinan el uso específico de cada una de ellas, con lo cual se permite la implantación de cualquier tipo de dotación, siempre sin cambiar el carácter de público a privado, y cumpliendo las condiciones específicas de su uso.

Artículo 115.-Usos

1- Usos permitidos:

Se permiten todos los usos dotacionales sin perjuicio de la normativa específica del mismo.

Uso complementario:

El uso de garaje y aparcamiento.

Se permite el residencial, para vivienda unifamiliar de servicio vinculada al correspondiente uso dotacional, solamente una vivienda por parcela y con una superficie máxima de 150m² construidos.

Los servicios urbanos e infraestructuras, que deban realizarse para mejorar, ampliar o complementar los existentes.

Espacios Libres de Uso público y privado

El comercial, siempre que sea complementario del uso específico al que se destine la parcela.

2- Usos prohibidos:

Todos los no especificados, así como los que provoquen contaminación ambiental en forma de ruidos, olores, humos, acumulación de residuos tóxicos o peligrosos, superando los niveles establecidos por las legislaciones de aplicación.

Artículo 116.-Condiciones de Parcelación

Parcela mínima:

La fijada para la correspondiente zona de Ordenanza.

Artículo 117.-Condiciones de Edificación

1. Ocupación máxima:

La fijada para la correspondiente zona de Ordenanza.

2. Edificabilidad máxima:

La del edificio existente o la fijada para la correspondiente zona de Ordenanza.

3. Retranqueos:

Los fijados para la correspondiente zona de Ordenanza.

4. Altura máxima:

La del edificio existente o la fijada para la correspondiente zona de Ordenanza.

Para el uso religioso y deportivo no se fija.

5. Fondo edificable máximo:

No se fija fondo máximo.

8. Garajes:

Para equipamientos de uso privado deberán preverse un número de plazas de aparcamiento o garaje adecuadas al mismo.

Se excluyen de esta obligatoriedad las parcelas que por su dimensión o forma se justifique la imposibilidad de albergar las plazas de garaje.

Artículo 118.-Condiciones estéticas

Se ajustarán a las condiciones fijadas por la Ordenanza correspondiente, excepto para el uso religioso y deportivo.

CAPÍTULO 5º NORMATIVA PARA ESPACIOS LIBRES

Artículo 119.-Ámbito de aplicación

Sin estar delimitada como zona, las presentes condiciones serán de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestas con este tipo de uso, o aquellos de nueva creación por aplicación de los usos admisibles en cada área de ordenación determinada y señalada en la correspondiente documentación gráfica.

Artículo 120.-Usos

1- Usos permitidos:

Las parcelas así calificadas, solamente podrán destinarse a este uso.

Usos compatibles:

Se permite el uso comercial en quiosco, los deportivos y espectáculos al aire libre.

Los servicios urbanos e infraestructuras, que deban realizarse para mejorar, ampliar o complementar los existentes.

2- Usos prohibidos:

Todos los no especificados.

Artículo 121.-Condiciones de las instalaciones y construcciones.

Solamente se permiten las construcciones de mobiliario urbano, las propias de parques, jardines, áreas de ocio y expansión, deportes al aire libre y las vinculadas a los usos señalados como compatibles.

Artículo 122.-Condiciones estéticas.

Tanto las construcciones que se autorizan, como las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y formas tradicionales, se tendrá en cuenta en todo caso las condiciones ambientales del entorno.

CAPÍTULO 6º NORMATIVA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 123.- Actuaciones Integradas.

1. El Suelo Urbano no Consolidado lo constituyen los sectores de terrenos que puedan alcanzar la condición de solares mediante Actuaciones Integradas.
2. Los sectores pueden estar formados por una o mas Actuaciones Integradas pudiendo desarrollarse independientemente o de forma conjunta
3. Las Actuaciones Integradas vienen delimitadas en 5 Sectores y 7 Unidades de Actuación (UA.), marcadas en los planos de Ordenación, correspondiendo al Sector-1, las Unidades de Actuación UA-1 y UA-2, al Sector-2 la Unidad de Actuación UA-3, al Sector-3 la Unidad de Actuación UA-4, al Sector-4, las Unidades de Actuación UA-5 y UA-6 y al Sector-5, la Unidad de Actuación UA-7
4. Los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidades de Actuación Integrada obtendrán el derecho a edificar, una vez presentado ante el Ayuntamiento y aprobado, el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización y llevado a cabo este ultimo.
5. El Estudio de Detalle deberá completar la ordenación detallada del Sector, previendo los espacios libres públicos y equipamientos públicos y/o privados al servicio del Sector, de acuerdo con el Reglamento y la Ley de Urbanismo de Castilla y León
6. El Estudio de Detalle deberá recoger en el desarrollo de la Unidad los criterios y objetivos del Sector y respetar la ordenación detallada que estas Normas Urbanísticas determinan para el mismo.

Artículo 124.- Condiciones particulares de las Unidades de Actuación Integrada

Las condiciones particulares de cada una de las Unidades de Actuación Integrada quedan señaladas en la ficha correspondiente.

TÍTULO VII NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º CONDICIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 125.-Condiciones generales de la edificación

Serán las mismas que las especificadas para el Suelo Urbano.

Artículo 126.-Condiciones generales de la urbanización.

Serán las mismas que las especificadas para el Suelo Urbano a excepción de las condiciones que se especifican en cada ficha de cada sector.

CAPÍTULO 2º DELIMITACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 127.-Sectores de Suelo Urbanizable delimitado.

Las presentes Normas Urbanísticas contemplan dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado cinco Sectores, según quedan reflejados en los planos correspondientes.

Artículo 128.-Condiciones particulares de los Sectores

Las condiciones particulares de cada Sector quedan señaladas en las fichas correspondientes.

TÍTULO VIII **NORMATIVA EN SUELO RUSTICO**

CAPÍTULO 1º DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 129.-Definición de Suelo Rústico

Constituyen el Suelo Rústico del término municipal de Garcillán los terrenos que deben ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o la Normativa sectorial.

- Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales y productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
 - Los terrenos que estas Normas Urbanísticas clasifican como tales por considerarlos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 130.-Categorías de Suelo Rústico

Se establecen las siguientes categorías de Suelo Rústico:

1- Suelo Rústico Común.

Constituye el Suelo Rustico Común los terrenos que estas Normas Urbanísticas clasifican como tales, por considerarles inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados por el Reglamento y la Ley de Castilla y León.

2- Suelo Rústico con Protección Natural:

2.1 – Suelo Rústico con Protección Natural – Cauces y Riveras.

Los definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas, y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riveras.

Se incluye en esta categoría el cauce y las riberas del Eresma y el Arroyo del Pueblo

2.2 – Suelo Rústico con Protección Natural – Ecológica – paisajística.

Los terrenos que se estima necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, flora, las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

Se aplica a los terrenos próximos al río Eresma.

2.3 – Suelo Rústico con Protección Natural – Vías pecuarias.

Las vías pecuarias que no atraviesan el suelo urbano o urbanizable.

Se incluye un Anexo a la memoria donde se detallan.

3- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

Se les aplica esta protección a las líneas eléctricas, abastecimiento de agua, red de saneamiento, nuevo cementerio, gasolinera, red de carreteras de la red provincial, a la red ferroviaria en desarrollo, etc.

4- Suelo Rústico con Protección del Entorno Urbano.

Se le aplica esta protección a los terrenos próximos al núcleo de población y que son necesarios proteger para no comprometer el desarrollo futuro del mismo.

Quedan especificados estos terrenos en el plano correspondiente.

5- Suelo Rustico con Protección Cultural.

Se aplica esta protección al patrimonio arqueológico y a las edificaciones que estando en suelo rustico sean de preservar por su carácter cultural y/o por sus connotaciones dentro de las costumbres del lugar. Se regula en el correspondiente catalogo de acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León de 12/2002 de 11 de Julio

Artículo 131.-Condiciones de Parcelación

No podrán realizarse parcelaciones rústicas con dimensiones de las parcelas inferiores a las unidades mínimas de cultivo que, de acuerdo con la Normativa vigente de la Comunidad Autónoma de castilla y León, queda establecida en 2 Has. en regadío y 6Has. en secano.

Artículo 132.-Definición de Núcleo de Población

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos clasificados como rústicos, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano y en consecuencia cuando se den las siguientes circunstancias:

- 1.- Cuando el edificio cuya autorización se solicita incumpla algunas de las condiciones precisadas para los edificios aislados, considerados como tales aquellos que están retranqueados de los límites de la parcela.
- 2.- Cuando incumpla alguna de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas que regulan la edificación de acuerdo al uso de que se trate, respecto a densidades, ocupación y volumen.
- 3.- Cuando independientemente de lo dispuesto en los apartados 1º y 2º, el edificio cuya autorización se solicita tenga las características tipológicas de las zonas urbanas.
- 4.- Todo lo anterior se establece sin perjuicio de lo previsto en la Legislación vigente y que sean de aplicación en suelo Rustico, cuya autorización para edificar se solicita.

Artículo 133.-Condiciones mínimas para la formación de Núcleo de Población

A los efectos de lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de Núcleo de Población, considerándose como tales las siguientes:

1. Parcela mínima: La superficie mínima de la parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, y en dicha parcela se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de cien metros (100 m.).
2. La edificación deberá estar aislada por sus cuatro costados y se referirá a una sola vivienda.
3. Retranqueos: La edificación se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de quince metros (15 m.).
4. Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será de 250 m².
5. Altura máxima: Una planta sobre rasante y tres metros y medio (3,5 m.). En terrenos con fuerte pendiente esta altura se medirá sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación, con cota más elevada. La diferencia máxima de cota de la rasante del terreno en contacto con la edificación entre el punto más elevado y el más bajo no podrá exceder de dos metros y medio. Si el espacio inferior es utilizable tendrá la consideración de semisótano, y como tal deberá cumplir las condiciones edificatorias y de uso establecidas en estas NUM.
6. Distancia mínima entre viviendas 250m.

Artículo 134.-Régimen de Usos en Suelo Rustico

Los usos excepcionales en Suelo Rustico se definen en los capítulos siguientes de estas Normas Urbanísticas para cada categoría de Suelo Rustico como:

- a) Usos Permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rustico. Estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b) 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 que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
- c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en Suelo Rustico, se integrará en lo fijado en el Reglamento y lo regulado en el artículo 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades señaladas en el artículo 25.2 de la misma Ley.

Para que puedan ser autorizados, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las señaladas en estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo y uso, para asegurar el carácter y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos.

- a) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios a las infraestructuras existentes.
- b) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas para la autorización.

CAPÍTULO 2.º NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL SUELO RUSTICO

Artículo 135.-Depuración de vertidos

Toda nueva instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá garantizar en el proyecto técnico que acompañe a la solicitud, la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos.

Se prohíben expresamente los pozos negros, estancos o filtrantes.

Artículo 136.-Protección del Paisaje, los cauces de agua, la flora y la fauna.

La protección de los Montes de Utilidad Pública se llevará a efecto según lo regulado en la Ley de Montes de 43/2003 de 21 de Noviembre y resto de normativa aplicable en la materia.

Los cauces de agua, ríos, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por la Normativa Reguladora de los usos hidráulicos. Ley 29/1985, de Aguas, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.

En general el paisaje, la flora y la fauna están protegidos por las siguientes leyes:

- Ley 8/1.991 de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 6/1992 de 18 de Diciembre, de Protección de los ecosistemas acuáticos y de Regulación de pesca de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y correcciones de errores a dicha Ley.

Artículo 137.-Protección de las Vías Pecuarias y Caminos Rurales

Las vías pecuarias están protegidas por la Ley de Vías Pecuarias de 3/1.995 de 23 de Marzo. Las anchuras fijadas por el ministerio son de 37,61m para la Calzada del Vado y de 75,22m para la Calzada Real de Segovia a Arevalo.

Sin perjuicio de lo allí establecido, esta Normas prohíben en Suelo Rústico, cualquier edificación o instalación a menos de 5 metros del borde exterior de las vías pecuarias y caminos rurales. En caso de cerramiento de fincas colindantes a caminos rurales, este se realizará cumpliendo estas dos condiciones:

- 1.- Distancia mínima de 1,5 metros del borde de la vía o camino
- 2.- Distancia mínima del eje de la vía o camino 4 metros.

Artículo 138.-Protección de la Red de Carreteras

1- Legislación específica.

La red de carreteras está protegida por lo establecido en las Leyes 25/1988 (de Carreteras del Estado) y 2/1990 (de Carreteras de la Junta de Castilla y León), y en

concreto por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas leyes.

2- Condiciones.

- a. Se prohíbe la realización de obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del organismo administrativo del que esta dependa.
- b. En la zona de servidumbre se reducen los usos del suelo a usos compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la licencia previa del Organismo Administrativo del que dependa esta carretera. En esta zona se prohíbe la publicidad.
- c. En la zona de afección se permiten determinados usos, previa autorización del Organismo Administrativo de quien dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. En esta zona se prohíbe también la publicidad.
- d. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva de vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero si realizar las de mera conservación.
- e. La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre

Artículo 139.-Protección de la Red de Ferrocarriles

La protección de la red de ferrocarriles está regulada por la Ley del Sector Ferroviario Ley 39/2003 de 17 de Noviembre, y por la Ley 16/1987 en sus artículos no derogados o incompatibles con la Ley del 2003.

Artículo 140.-Protección de la Red de Transporte de Energía Eléctrica

1- Legislación específica.

Las líneas eléctricas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28-11-1968, y el Decreto de 20-9-1973.

2.- Condiciones

- a) Los bosques, árboles y masas de arbolado deben estar a una distancia de la línea de $1,5 + U \text{ (KV)} / 100$ metros, con un mínimo de 2 metros.
- b) Sobre puntos accesibles a las personas a una distancia de la línea de $3,3 + U \text{ (KV)} / 100$ metros, con un mínimo de 5 metros.
- c) Sobre puntos no accesibles a las personas a una distancia de la línea de $3,3 + U \text{ (KV)} / 100$ metros, con un mínimo de 5 metros.

U = Tensión en KV

Artículo 141.-Protección de elementos de interés Cultural y Arqueológicos.

1. Edificios y lugares de interés cultural.

Los lugares o edificaciones ubicados en suelo rústico, en los que se encuentren bienes culturales se clasifican como suelo rústico con protección. Los tipos de protección son los mismos de suelo urbano.

Se adjunta ficha de las características de protección de la Ermita y su entorno.

2. Yacimientos arqueológicos catalogados:

Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (art. 54.3, Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León) y según el Decreto 37/2007 de 19 de abril, del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se adjunta ficha de la protección del yacimiento de los Testarales.

Cualquier tipo de actuación o movimientos del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados (ver anexo), deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose en todo caso la ejecución de los mismos a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.

Será necesaria, en este caso, la presentación de un análisis del lugar firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado). Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.

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

- a) Apertura de caminos y viales: Carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: Minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.
- c) Grandes roturaciones: Repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- d) En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisan además la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- e) Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (artículo 41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (artículo 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA USO EN SUELO RUSTICO

Artículo 142.-Condiciones para la edificación de Vivienda Unifamiliar

1. Las condiciones para tramitar la autorización de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rustico, cuando esta sea un uso sujeto a autorización, son las condiciones mínimas establecidas en el artículo 132 y 133 para la no formación de núcleo de población.
2. En el caso de vivienda vinculada a una actividad agrícola, ganadera o industrial, se deberán cumplir, al menos, las mismas condiciones de altura que en apartado 1 de este mismo Art. Los retranqueos a linderos serán los mismos que los exigibles a la actividad a la que este vinculada y la edificabilidad no excederá de 150m², salvo que se cumplan las condiciones de parcela establecidas para la no formación de núcleo de población, en cuyo caso la edificabilidad máxima será de 250m².

Artículo 143.-Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas

1- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN

- a) Parcela mínima: 500m
- b) Ocupación máxima de parcela: El cuarenta por ciento (40 %).
- c) Edificabilidad máxima 0,4m²/m².
- d) Altura máxima de la edificación: 7m a cornisa y la altura de cumbre no sobrepasará los 2,5 de la altura de cornisa. En las naves vinculadas a estos usos, permiten dos plantas en una superficie máxima del 10% de la superficie total de la nave, siempre que quede integrada en el diseño de la misma.
- e) Retranqueos: Al frente de la parcela y a cualquier lindero, la construcción se retranqueará al menos una distancia igual a su altura, con un mínimo de cinco metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo referente a vías pecuarias y caminos rurales.

Cuando se justifique la necesidad técnica de que la construcción o algún elemento de la misma (chimeneas, silos, secaderos, etc.) sobrepase la altura máxima determinada en este artículo, se considerará esta circunstancia como excepcional y se podrá autorizar, siempre que no cause impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno.

2-CONDICIONES ESTETICAS

Todas las edificaciones deberán tener un revestimiento exterior, prohibiéndose los bloques sin acabado exterior y el ladrillo cara vista, solo se podrá usar este último para recercados de huecos.

Las cubiertas deberán tener un acabado en tonos rojos y se recomienda la utilización de la teja cerámica.

En cualquier caso las edificaciones deberán intentar integrarse en el medio rural en el que se van a implantar, no produciendo impactos visuales.

3- CONDICIONES HIGIENICAS

- a) Área afectada (Distancia al núcleo de población): No se permitirá ninguna construcción destinada a uso ganadero, núcleo zoológico o la cría o guarda de perros sometida a la Ley 11/2.003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las señaladas en el anexo V de la citada Ley a menos de 1.000m del limite del Suelo Urbano. A tal efecto se señala en el plano de clasificación del suelo una “zona de protección urbana”.
- b) Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales a los cauces de los ríos o arroyos.

Artículo 144.-Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas

- 1- Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública cuando:
 - a) Sea precisa para la construcción de la misma teniendo carácter de temporalidad y estar incluida dentro del proyecto de construcción de dicha obra.
 - b) Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un periodo de vida.
 - c) Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.
- 2- Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y su periodo de vida será el de la ejecución, debiendo procederse después a su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.
- 3- Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estar incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todos los casos:
 - a) Justificar su necesaria ubicación en Suelo Rustico.
 - b) Justificar el hecho de no formar Núcleo de Población.
- 4- Los edificios e instalaciones que sean precisas para garantizar un mejor funcionamiento de la obra pública deberán:
 - a) Justificar su necesaria ubicación en Suelo Rustico.
 - b) Que su ubicación sea precisa para el funcionamiento de la Obra Pública.
 - c) Que no forma Núcleo de Población.

Siempre que sea posible su construcción, esta cumplirá las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²)
2. Ocupación máxima: (30 %).
3. Altura máxima: siete metros (7 m.) a cornisa y la cumbrera no sobrepasará los 2,5m sobre la altura de cornisa, se permite un máximo de dos plantas.
4. Retranqueos: Se separarán una distancia igual a la altura de las edificaciones con un mínimo de cuatro metros (4 m.) en todos los linderos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 90.
5. Área afectada: No se edificarán a menos de doscientos cincuenta metros (250 m.) de ninguna otra edificación.
6. Las gasolineras y estaciones de servicio, además de cumplir todas las condiciones expuestas en este artículo, contarán con todos los servicios urbanísticos básicos.
7. Sus usos cumplirán, además de las disposiciones de estas Normas, lo establecido en la normativa sectorial que les fueren de aplicación.

Artículo 145.-Condiciones de las industrias extractivas

1. Al solicitar la licencia municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán los mismos una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los Ayuntamientos y los Servicios Técnicos de la Junta de Castilla y León, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la licencia municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieren residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y no provoque otros impactos.
4. Se exigirá fianza, aval u otra garantía para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.
5. En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas será del cinco por ciento (5 %) de la superficie total de la parcela, la altura máxima a cumbre será de 5,5m y el retranque mínimo a todos los linderos de siete metros (7m)
6. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad, declarándose ambos usos incompatibles.

Artículo 146.-Condiciones particulares para los vertidos de residuos sólidos

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos sólidos, estos se clasifican en:

A. Residuos de tierras:

Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

B. Residuos de tierras y escombros:

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la ordenanza municipal correspondiente.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos sólidos de las clases a) y b) se determinarán por el Ayuntamiento mediante la ordenanza correspondiente, en función de las necesidades de eliminación de residuos y dentro siempre de los suelos clasificados como SRC.

Cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no tendrán, en ningún caso, pendiente superior a ciento cincuenta por ciento (150 %) y cada dos metros (2 m.) de altura de vertido se realizará una calle o camino de acceso en la parte superior del talud. Dicha calle tendrá una anchura mínima de tres metros (3 m.) entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima, como se ha especificado más arriba, de dos metros (2 m.).

C. Residuos orgánicos:

Aquellos procedentes de actividades domésticas que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de las fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. El vertido de residuos sólidos urbanos se regula en la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, y en el Reglamento que la desarrolla.

D. Residuos de carácter especial:

Son aquellos que deriven en sustancias tóxicas o peligrosas para la población como los residuos radioactivos, los industriales y químicos y los hospitalarios. El vertido o almacenaje de estos tipos de residuos estará regulado por su normativa sectorial (Ley de Residuos del 10/1998 de 21 de Abril)

Dado el carácter especial de estos residuos, la determinación de los lugares de almacenamiento, vertido o tratamiento son de competencia estatal o autonómica, excediendo de estas NUM su regulación.

Artículo 147.-Condiciones de las Construcciones e instalaciones de utilidad Pública o Interés Social.

1. Con carácter excepcional, se permite en el Suelo Rustico Común la construcción de edificios de Utilidad Pública o Interés Social y aún siendo las causas de declaración de este carácter variables, las presentes Normas consideran como posible marco común para justificar dicha declaración las siguientes:
 - a) Que se resolviera un problema dotacional eliminando un déficit existente.
 - b) Que se genere empleo estable.
 - c) Que se controle, mejore o se posibilite el estudio del medio ambiente.
 - d) Que se posibilite el uso y disfrute de la naturaleza.

2. En cualquier caso deberá justificarse la necesidad de su emplazamiento en este tipo de Suelo, sirviendo como marco para dicha justificación:
 - a) La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones o instalaciones en núcleos de población.
 - b) Que sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:
 - Ser la razón básica de su emplazamiento.
 - No existir la posibilidad de ubicar dicha edificación o instalación dentro de áreas urbanas.

Los edificios e instalaciones que puedan en su caso obtener la declaración de Interés Público o Bien Social, además de cumplir las especificaciones de la Normativa específica para el uso al que van a ser destinados, deberán adecuarse al contenido de estas Normas Urbanísticas.

La peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima, con carácter general, la necesaria al uso de que se trate.

Artículo 148.-Condiciones de los usos ligados al ocio y acampada

1. Parcela mínima: No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de una hectárea y media (1,5 has).
2. Ocupación máxima: Diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de parcela, (10 %).
3. Edificabilidad máxima 0,1m²/m²
4. Retranqueos: Las construcciones se separarán quince metros (15 m.) de los linderos de la finca.
5. Altura máxima de la edificación: Dos planta y seis metros y medio (6,5 m.) a cornisa y ocho y medio a cumbrera (8,5 m)
6. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el proyecto de ejecución o de la instalación se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m².) edificados. El aparcamiento se arbolará en todo su perímetro.
8. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que regulen las distintas instalaciones.
9. Los lugares de acampada, además de lo anterior, cumplirán los siguiente: El área de concentración de tiendas de campaña se separará de los linderos cinco metros (5 m.) y su ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela. La finca se arbolará, al menos, en todo su perímetro.
10. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones estéticas de las señaladas para el mismo uso en suelo urbano de ensanche.

Artículo 149.-Condiciones de las instalaciones deportivas

1. Cumplirán los requerimientos específicos de la instalación concreta en cuanto a parcela mínima, altura y ocupación.
2. Retranqueos a linderos: Las edificaciones se retranquearán una distancia igual a la altura de las mismas, con un mínimo de tres metros (3 m), en todos sus linderos.

Artículo 150.-Condiciones de las edificaciones vinculadas al turismo rural

1. Parcela mínima: 500m
2. Ocupación máxima: 25%
3. Retranqueos: Las edificaciones se retranquearán una distancia igual a la altura de las mismas, con un mínimo de cuatro metros (4 m), en todos sus linderos.
4. Altura máxima: Dos planta, 6,5 m a cornisa y 8,5m a cumbrera.
5. Edificabilidad máxima 0,25m²/m².

Artículo 151.-Condiciones de Restaurantes, hoteles, ventas y posadas de carretera.

1. Tendrán esta consideración las construcciones destinadas a estos usos que se encuentren a menos de 50 m de las carreteras y tengan acceso desde ellas o a través de vías de servicio.
2. Parcela mínima: 500m.
3. Ocupación máxima: 25%
4. Retranqueos: Las edificaciones se retranquearán una distancia igual a la altura de las mismas, con un mínimo de cinco metros (5 m), en todos sus linderos.
5. Altura máxima: Dos planta y 6,5 m, a cornisa y 8,5m a cumbrera.
6. Edificabilidad máxima 0,25m²/m²

Artículo 152.-Condiciones de las edificaciones con uso Asistencial y Sanitario

1. Parcela mínima: Cumplirá los requisitos del uso a que se destine.
2. Ocupación máxima: 50%
3. Edificabilidad máxima 0,5m²/m²
4. Retranqueos: Las edificaciones se retranquearán una distancia igual a la altura de las mismas, con un mínimo de cinco metros (5 m), en todos sus linderos
5. Altura máxima de la edificación: Dos planta y seis metros y medio (6,5 m.). a cornisa y 8,5m a cumbrera.
6. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad, abastecimiento de agua en condiciones y cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el proyecto de ejecución o de la instalación se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m².) edificadas. El aparcamiento se arbolará en todo su perímetro.
8. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que regulen las distintas instalaciones.
9. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones estéticas de las señaladas para el mismo uso en suelo urbano de ensanche.

Artículo 153.-Condiciones de las industrias, almacenes e instalaciones incompatibles con los usos urbanos

1. Las naves industriales, almacenes e instalaciones que se construyan al amparo de lo establecido en el artículo 23.2, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cumplirán las mismas determinaciones que las establecidas para las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, en cuanto a sus condiciones de edificación y ocupación.

Cuando se justifique la necesidad técnica de sobrepasar la altura máxima determinada en este artículo, se considerará esta circunstancia como excepcional y se podrá autorizar,

siempre que no cause impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno.

2. Área afectada: Igualmente, no se permitirá ninguna construcción destinada a una actividad industrial ni de almacenamiento de productos químicos, combustibles o nocivos, salvo las señaladas en el anexo V de la Ley 11/2.003 del 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León de 1.000m del límite de suelo urbano. A tal efecto se señala en el plano de clasificación del suelo una “zona de protección urbana”.

Artículo 154.-Condiciones de otros usos

Los usos que por su peculiaridad no se ajusten estrictamente a los epígrafes de los artículos 95 al 106, deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos referentes a los usos más análogos.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO

4.1- REGIMEN DE AUTORIZACION DE LOS USOS EN SUELO RUSTICO

Artículo 155.-Clasificación de los usos según el régimen de autorización.

a) Usos permitidos:

Los usos permitidos conforme al Art. 58 del RUCyL, son los que no precisan de una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización:

Los usos sujetos a autorización, son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional, previa a la licencia urbanística.

b) Usos prohibidos:

Son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rustico de que se trate y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rustico ni obtener licencia urbanística.

4.2- SUELO RUSTICO COMUN

Artículo 156.-Usos permitidos.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícola y cinegética.
- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como 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, entendiéndose como tales
 - 1.- El transporte, en todas sus modalidades posibles.
 - 2.- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3.- La captación, deposito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4.- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5.- La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6.- Las telecomunicaciones.
 - 7.- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Artículo 157.-Usos sujetos a autorización.

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas la explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas que no formen núcleo de población.

- Viviendas unifamiliares vinculadas a los usos permitidos o autorizables.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declarados fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, destinados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de utilidad pública o interés social:
 - 1.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea por causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 158.-Usos prohibidos

Todos los no citados en los artículos 156 y 157 de estas Normas.

4.3- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL DE CAUCES Y RIBERAS

Artículo 159.-Usos permitidos.

No existen usos permitidos.

Artículo 160.-Usos sujetos a autorización.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como 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.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declarados fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- Deportes vinculados al uso y disfrute de cauces y riberas.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, salvo los de carácter industrial, comercial o de almacenamiento.

Artículo 161.-Usos prohibidos

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas la explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Construcciones destinadas a viviendas.
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Edificaciones destinadas al turismo, restaurantes, hoteles, posadas, ventas de carreteras y asistencial sanitario.

No se permiten obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes de usos prohibidos por estas Normas Urbanísticas.

4.4- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL ECÓLOGIA Y PAISAJE

Artículo 162.-Usos permitidos.

No existen usos permitidos.

Artículo 163.-Usos sujetos a autorización.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de interés ecológico.
- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como 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.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declarados fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, salvo los de carácter industrial, comercial o de almacenamiento.

Artículo 164.-Usos prohibidos

Todos los demás no incluidos en los dos artículos anteriores (162 y 163) de las presentes Normas.

Dentro del área de protección de aves queda prohibida cualquier actividad que pueda afectar a la conservación de las aves.

Las construcciones que estén dentro de esta área tendrán unas condiciones constructivas que no alteren la conservación de las mismas, quedando prohibido el empleo de carpinterías con acabados brillantes y elementos de cubierta con esas mismas características.

Se atenderá a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

4.5- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL, VIAS PECUARIAS.

Artículo 165.-Usos permitidos, autorizables y usos prohibidos

1.- USOS PERMITIDOS:

No existen usos permitidos.

2.- USOS SUJETOS A AUTORIZACION

- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declarados fuera de ordenación.

3.- USOS PROHIBIDOS

Todos los no incluidos en los dos artículos anteriores.

4.6- SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

En suelo rustico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplicará el siguiente régimen de protección.

Artículo 166.-Usos permitidos

Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como 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.

Artículo 167.-Usos sujetos a autorización

- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declarados fuera de ordenación.

Artículo 168.-Usos prohibidos.

Todos los no incluidos en los dos artículos anteriores.

4.7- SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL

Artículo 169.-Usos permitidos.

No existen usos permitidos.

Artículo 170.-Usos sujetos a autorización.

- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como 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.
- Otros usos que puedan considerarse de ocio, utilidad pública e interés público y estén vinculados a los mismos.
- Construcciones con carácter eventual, para la celebración de festejos o festividades señaladas, con las siguientes condiciones:
 - 1) No se adosarán a las construcciones existentes.
 - 2) No constituirán un derecho ni perjudicarán a terceros.
 - 3) Será necesario el depósito de un Aval y será obligatorio la reconstrucción del espacio a su origen.

Artículo 171.-Usos prohibidos.

Todos los no incluidos en los dos artículos anteriores.

4.8- SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO

Artículo 172.-Usos permitidos

- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como 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.

Artículo 173.-Usos sujetos a autorización.

Las señaladas en el anexo V de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León de 11/2.003.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, salvo los de carácter industrial o de almacenamiento.
- Obras Públicas e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declarados fuera de ordenación.

Artículo 174.-Usos prohibidos

Todos los no incluidos en los dos artículos anteriores.

ANEXOS A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ARQUITECTO:

CRISTINA GIL MAROTO

ANEXO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

4. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Iglesia de la Exaltación de la Santa Cruz
Ermita de la Virgen de la Piedad
Casa Palacio del Marques de Castellanos

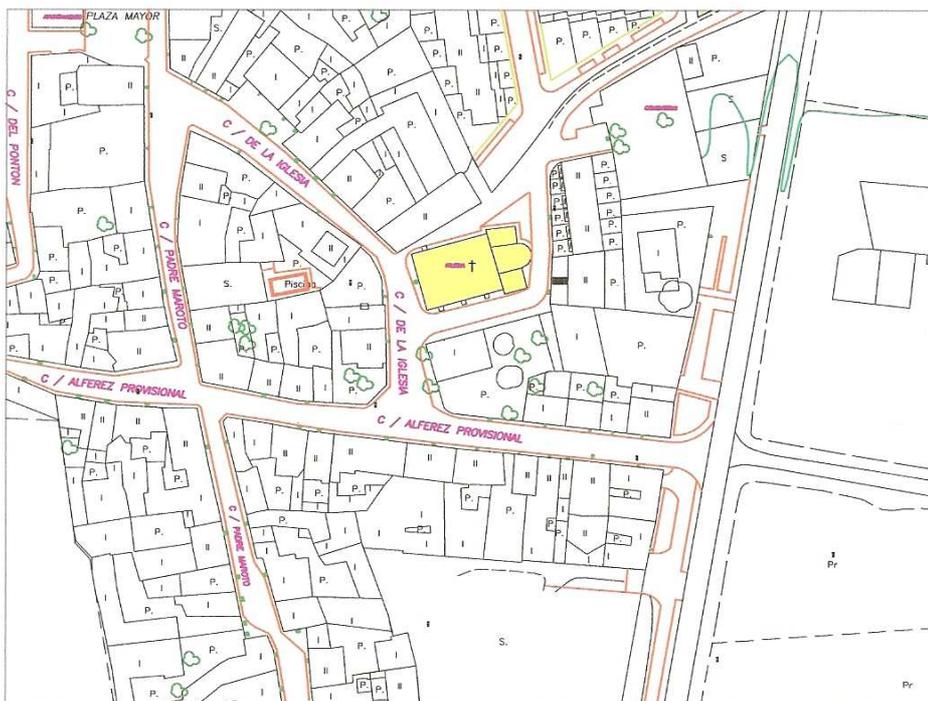
5. ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

6. CUADROS RESUMEN DE CONDICIONES EDIFICATORIAS Y USOS

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO CATALOGADO Nº 1:

IGLESIA DE LA EXALTACION DE LA SANTA CRUZ



EDIFICIO CATALOGADO Nº 1:**IGLESIA DE LA EXALTACION DE LA SANTA CRUZ**

Situación	Calle de la Iglesia
Descripción	<p>Iglesia del siglo XVIII.</p> <p>De una sola nave, de planta rectangular con ábside que coincide con la capilla mayor. Realizada en diversas épocas produce un efecto muy irregular, la única nave es renacentista sobre una cabecera de origen gótico.</p> <p>La torre que posee tiene una estructura medieval cuadrada.</p>
Grado de protección	Integral
Contenido de la protección	Se conservará su estado actual, sin alteraciones significativas, tanto su aspecto exterior como interior
Obras permitidas	<p>Las obras estarán tan solo justificadas por la consolidación, reposición o restauración de elementos, o por la absoluta necesidad de modernizar sus instalaciones</p> <p><u>Obras de Restauración:</u> Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio. Se utilizarán técnicas propias y reconocidas de este tipo de obras tendentes a conservar lo original existente sin desvirtuar o alterar su forma.</p> <p><u>Obras de Conservación:</u> No se podrán alterar los elementos de diseño del edificio.</p> <p><u>Obras de Consolidación:</u> Para asegurar la estabilidad del edificio o sus elementos, sin alterar su forma, adecuándose los elementos y materiales empleados a los propios del edificio o a los que este presentase antes de sufrir modificaciones.</p> <p><u>Obras de Eliminación:</u> De elementos sobrepuestos que no sean de interés histórico y se muestren incoherentes con la composición originaria.</p> <p><u>Obras de acondicionamiento:</u> Siempre que se respete el carácter original del elemento conservado.</p>
Estado de conservación	Bueno - regular

EDIFICIO CATALOGADO Nº 2:

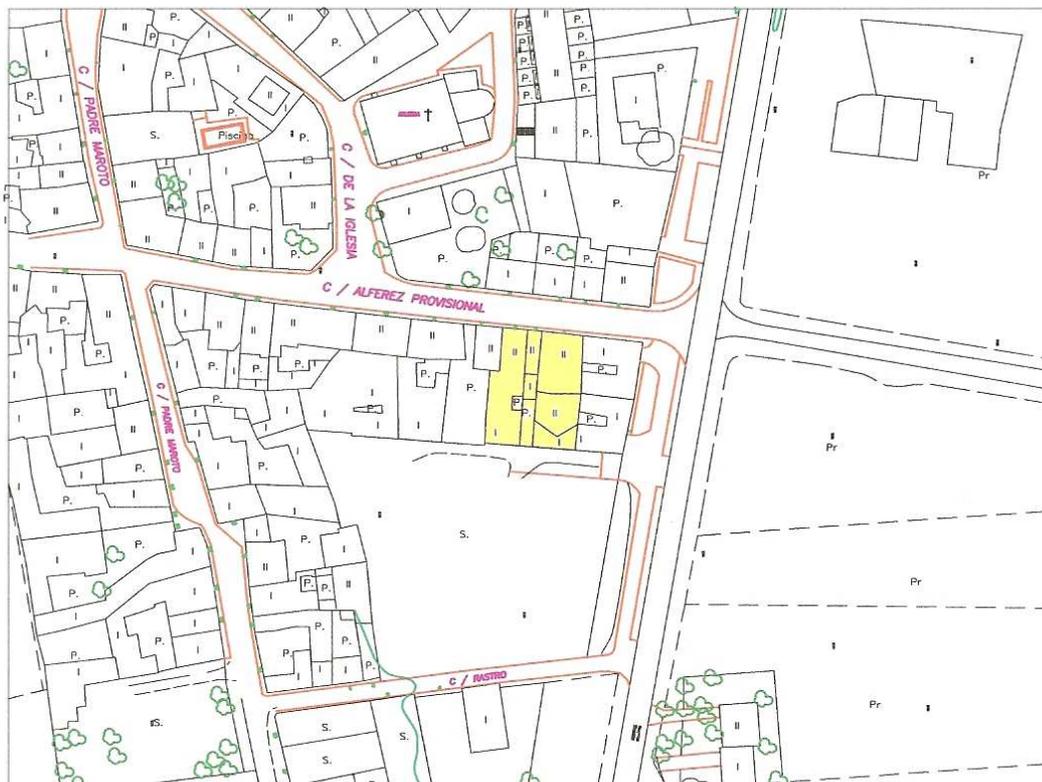
ERMITA DE LA VIRGEN DE LA PIEDAD



EDIFICIO CATALOGADO Nº 2:**ERMITA DE LA VIRGEN DE LA PIEDAD**

Situación	Calle de la Piedad
Descripción	Edificio de planta rectangular de principios de siglo. Estilo popular.
Grado de protección	Estructural-Ambiental
Contenido de la protección	Se conservará su estado actual, sin alteraciones significativas, tanto su aspecto exterior como interior
Obras permitidas	<p>Las obras estarán tan solo justificadas por la consolidación, reposición o restauración de elementos, o por la absoluta necesidad de modernizar sus instalaciones</p> <p><u>Obras de Restauración:</u> Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio.</p> <p><u>Obras de Conservación:</u> No se podrán alterar los elementos de diseño del edificio.</p> <p><u>Obras de Consolidación:</u> Para asegurar la estabilidad del edificio o sus elementos, sin alterar su forma, adecuándose los elementos y materiales empleados Se conservará su imagen exterior, sin alteraciones significativas, manteniendo el ritmo de sus huecos y restaurando</p> <p><u>Obras de Eliminación:</u> De elementos sobrepuestos que no son de interés histórico y se muestren incoherentes con la composición originaria.</p> <p><u>Obras de acondicionamiento:</u> Siempre que se respete el carácter original del elemento conservado.</p> <p><u>Obras en su entorno:</u> No se permitirá ninguna construcción adosada a la Ermita ni de carácter fijo ni eventual.</p>
Estado de conservación	Bueno.

**EDIFICIO CATALOGADO Nº 3:
CASA PALACIO DELM MARQUES DE CASTELLANOS**



EDIFICIO CATALOGADO Nº 3:**CASA PALACIO DEL MARQUES DE CASTELLANOS**

Situación	Calle de Alférez Provisional, 1, 3 y 5
Descripción	<p>Edificio de dos plantas del siglo XV, para uso de vivienda.</p> <p>Fachada con recercados de huecos y dos escudos familiares en su fachada</p> <p>En su interior es de destacar los techos artesonados de madera.</p>
Grado de protección	Estructural-Ambiental
Contenido de la protección	<p>Se conservará su imagen exterior, sin alteraciones significativas, manteniendo el ritmo de sus huecos y restaurando los huecos y el acceso de origen.</p> <p>Se conservarán y restaurarán los artesonados de techos.</p>
Obras permitidas	<p>Las obras en fachada estarán tan solo justificadas por la consolidación, reposición o restauración de elementos:</p> <p><u>Obras de Restauración:</u> Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los del edificio inicial.</p> <p><u>Obras de Conservación:</u> No se podrán alterar los ritmos originarios y los adornos de la fachada del edificio, ni se pueden variar los techos artesonados.</p> <p><u>Obras de Consolidación:</u> Aquellas necesarias para asegurar la estabilidad del edificio. Se permite cualquier obra que no altere el ritmo y materiales de la fachada y se prohíbe cualquier acción que pueda afectar a los techos artesonados.</p> <p><u>Obras de Eliminación:</u> De elementos sobrepuestos que no son de interés histórico y se muestren incoherentes con la composición de origen.</p> <p>En el interior se permite todo tipo de obras, que no afecten a los artesonados, previa la autorización del Ministerio de Educación Nacional, o Ministerio competente, tal como fija el decreto 571/1963.</p>
Estado de conservación	Malo.

ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Se han realización las prospecciones necesarias en aquellos terrenos que según estas normas van a ser recalificados.

El informe arqueológico ha sido realizado por la Arqueóloga Dña. Isabel Marqués y se adjunta a estas N.U.M. en documento aparte.

En la actualidad el único yacimiento arqueológico existente es el de:

YACIMIENTO “LOS TESTARALES”

Yacimiento situado en el Norte del municipio, próximo al río Eresma. En el se han encontrado entre tejas cerámicas un importante lote de piezas cerámicas atribuidas a la Edad Media.

Se adjunta la ficha de la Junta de Castilla y León, referente a este yacimiento en los anexos a las Memorias.

LOS TESTARALES

YAC 01

Atribución cultural	Tipología	Extensión
Calcolítico	Yacimiento sin diferenciar	1,13 ha.
Descripción		
El yacimiento se sitúa en un pequeño espigón fluvial en la margen izquierda del río Eresma, al N. del término de Garcillán, ya casi en el límite municipal con Carbonero de Ahusin, en el paraje denominado "Testarales".		
Restos atestiguados		
En las prospecciones de Misiego Tejada, J. C. (1992) y Marqués Martín, I. (2007) se documentaron fragmentos de cerámicas a torno/torneta de cociones reductoras y mixtas, con desgrasantes medianos, junto a escasos fragmentos de tejas curvas y algunos manchones oscuros en el terreno. Estos materiales se asociaron a un posible despoblado de cronología altomedieval. La intervención de CASTELLUM en 2008 (nº expte.: OT-521/2007-11) ha demostrado la inexistencia de un yacimiento de este tipo. Por contra, dicha intervención ha documentado los siguientes materiales en superficie: "Un pequeño conjunto de materiales cerámicos, posiblemente encuadrable dentro del periodo calcolítico. Utilizan arcillas sedimentarias con abundantes desgrasantes graníticos. Las cociones son reductoras ocasionando una coloración de las superficies que van de tonos pardos, a los grisáceos y negruzcos. En conjunto, el tratamiento de las superficies es bueno, predominando el espatulado. No se halló ninguna decoración. En cuanto a la morfología e identificación funcional, se reconoce una forma semiesférica con el labio redondeado. Este material, junto con una lasca de sílex con retoque lateral, se dispersa, exclusivamente, por el borde de la plataforma, en el espacio previo a la pendiente".		
Estado de conservación	Usos del suelo	Situación jurídica
Dañado por labores agrícolas	Agrícola y forestal	Privada
Categoría del bien		Protección urbanística
Bien Integrante del Patrimonio Arqueológico		Suelo Rústico con Protección Cultural
Medidas de protección		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regulación y control de las labores agrícolas, prohibiendo las grandes roturaciones con vertederas o arados que profundicen más de 40 cm., como el uso de subsoladores y escarificadores. ▪ Control en la apertura de nuevos caminos o viales. ▪ Control de cualquier medida de intervención ambiental que suponga la alteración del subsuelo (aterrazamientos, canalización o recuperación de cursos de ríos y arroyos, etc.). ▪ Control de reforestaciones. 		
Determinaciones/Observaciones		
En la intervención arqueológica realizada por CASTELLUM no se han encontrado evidencias del despoblado, pero si algunos indicios pueden estar indicando la presencia de un yacimiento prehistórico. Por este motivo se ha dotado al yacimiento de una delimitación convencional de un área circular de 120 m. de diámetro entorno al punto donde se localizaron los mencionados indicios.		
Tipo de intervención	Año	Titular
Excavación	2008	Caballero Arribas, J. CASTELLUM S. COOP.
Prospección	2007	Marqués Martín, I. Estudio de Arqueología y Patrimonio.
Prospección	1992	Misiego Tejada, J. C. et alii, STRATO.
Bibliografía		
Informes arqueológicos		
- Caballero Arribas, J. (2008): <i>Intervención Arqueológica Yacimiento de los Testarales, Garcillán (Segovia)</i> .		
- Marqués Martín, I. (2007): <i>Prospección Arqueológica Intensiva vinculada a la redacción de las Normas Urbanísticas de Garcillán, (Segovia)</i> .		

3. CUADROS RESUMEN DE CONDICIONES EDIFICATORIAS Y USOS

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARA SUELO RUSTICO COMUN

USO DE LAS EDIFICACIONES	CONDICIONES DE LA EDIFICACION			CONDICIONES DE OCUPACION			COND. DE LOCALIZACION	REGIMEN DE AUTORIZACION
	TIPOLOGIA	EDIF. MAXIMA	ALTURA MAX.	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRAN-QUEOS		
VIVIENDA	Unifamiliar aislada, en las cond. Establecidas para no formar núcleo de población.	250 m ² .	1 planta y 3,5m a cornisa	Unidad mínima de cultivo + círculo de diámetro 100m		15m a todos los linderos	Distancia mínima a otras viviendas 250m	AUTORIZABLE
VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACION	Unifamiliar	150 m ²	1 planta y 3,5m a cornisa			Los exigibles a la explotación		AUTORIZABLE
VINC. A EXPLOTACIONES AGRARIAS, GANADERAS, Etc.	Naves y construcciones vinc. a la explotación, incluida la vivienda	0,4 m ² /m ²	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m ²	40%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos	Mínimo de 1.00m a S.U. para usos sometidos a la Ley 11/2.003 Prev. Amb.	PERMITIDO
OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras y edificaciones vinculadas al funcionamiento.	No se fija	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m ²	30%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos	Distancia mínima a otras edificaciones 250m	PERMITIDO
ESTACIONES DE SERVICIO	Ares de servicio y gasolineras	No se fija	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m ²	30%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos	Distancia mínima a otras edificaciones 250m	AUTORIZABLE
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	Solo las inculadas al uso, excepto vivienda.	0,5% de parcela	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera			= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos		AUTORIZABLE
UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL	Todo tipo	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	AUTORIZABLE
OCIO Y ACAMPADA	Construcciones vic, al uso	0,1 m ² /m ²	2 plantas, 6,5m a cornisa y 8,5m a cumbrera	1,5 Hectareas	10%	15 m a cualquier lindero	Según Normativa específica	AUTORIZABLE
DEPORTIVAS	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos		AUTORIZABLE
TURISMO RURAL	Edificaciones vinculadas al uso	0,25m ² /m ²	2 plantas, 6,5m a cornisa y 8,5m a cumbrera	500 m ²	25%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos		AUTORIZABLE
RESTAURANTES, HOTELES, POSADAS DE CARRT. Y VENTAS	Edificaciones vinculadas al uso	0,25m ² /m ²	2 plantas, 6,5m a cornisa y 8,5m a cumbrera	500 m ²	25%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos	Mínimo 50m a carretera y acceso desde la misma	AUTORIZABLE
ASISTENCIAL Y SANITARIO	Según uso	0,5m ² /m ²	2 plantas, 6,5m a cornisa y 8,5m a cumbrera	Según uso	50%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos		AUTORIZABLE
INDUSTRIAS, ALMACENES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON USOS URBANOS	Naves y construcciones vinculadas a la explotación, incluida la vivienda	0,4 m ² /m ²	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m desde cornisa a cumbrera	500 m ²	40%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos	Mínimo de 1.00m a S.U. para usos sometidos a la Ley 11/2.003 Prev. Amb	AUTORIZABLE

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARA SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS.

USO DE LAS EDIFICACIONES	CONDICIONES DE LA EDIFICACION			CONDICIONES DE OCUPACION			COND. DE LOCALIZACION	REGIMEN DE AUTORIZACION
	TIPOLOGIA	EDIF. MAXIMA	ALTURA MAX.	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRAN-QUEOS		
VIVIENDA								PROHIBIDO
VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACION								PROHIBIDO
VINC. A EXPLOTACIONES AGRARIAS, GANADERAS, Etc.	Naves y construcciones vinc. a la explotación	0,4 m²/m²	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m²	40%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos	Mínimo de 1.00m a S.U. para usos sometidos a la Ley 11/2.003 Prev. Amb.	AUTORIZABLE
OBRAS PUBLICAS E INFRAESTUCTURAS	Infraestructuras y edificaciones vinculadas al funcionamiento.	No se fija	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m²	30%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos	Distancia mínima a otras edificaciones 250m	AUTORIZABLE
ESTACIONES DE SERVICIO								PROHIBIDO
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS								PROHIBIDO
UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL	Todos excepto Industrial, comercial y almacenamiento	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	AUTORIZABLE
OCIO Y ACAMPADA								PROHIBIDO
DEPORTIVAS	Vinculados a cauces y riberas	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos		AUTORIZABLE
TURISMO RURAL								PROHIBIDO
RESTAURANTES, HOTELES, POSADAS DE CARRT. Y VENTAS								PROHIBIDO
ASISTENCIAL Y SANITARIO								PROHIBIDO
INDUSTRIAS, ALMACENES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON USOS URBANOS								PROHIBIDO

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARA SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL ECOLOGICA Y PAISAJE

USO DE LAS EDIFICACIONES	CONDICIONES DE LA EDIFICACION			CONDICIONES DE OCUPACION			COND. DE LOCALIZACION	REGIMEN DE AUTORIZACION
	TIPOLOGIA	EDIF. MAXIMA	ALTURA MAX.	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRAN-QUEOS		
VIVIENDA								PROHIBIDO
VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACION								PROHIBIDO
VINC. A EXPLOTACIONES AGRARIAS, GANADERAS, Etc.	Naves y construcciones vinc. a la explotación, incluidas las de interés ecológico	0,4 m²/m²	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m²	40%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos	Mínimo de 1.00m a S.U. para usos sometidos a la Ley 11/2.003 Prev. Amb.	AUTORIZABLE
OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras y edificaciones vinculadas al funcionamiento.	No se fija	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m²	30%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos	Distancia mínima a otras edificaciones 250m	AUTORIZABLE
ESTACIONES DE SERVICIO								PROHIBIDO
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS								PROHIBIDO
UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL	Todos excepto Industrial, comercial y almacenamiento	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	AUTORIZABLE
OCIO Y ACAMPADA								PROHIBIDO
DEPORTIVAS								PROHIBIDO
TURISMO RURAL								PROHIBIDO
RESTAURANTES, HOTELES, POSADAS DE CARRT. Y VENTAS								PROHIBIDO
ASISTENCIAL Y SANITARIO								PROHIBIDO
INDUSTRIAS, ALMACENES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON USOS URBANOS								PROHIBIDO

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARA SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO

USO DE LAS EDIFICACIONES	CONDICIONES DE LA EDIFICACION			CONDICIONES DE OCUPACION			COND. DE LOCALIZACION	REGIMEN DE AUTORIZACION
	TIPOLOGIA	EDIF. MAXIMA	ALTURA MAX.	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRAN-QUEOS		
VIVIENDA								PROHIBIDO
VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACION								PROHIBIDO
VINC. A EXPLOTACIONES AGRARIAS, GANADERAS, Etc.	Naves y construcciones vinc. a la explotación.	0,4 m ² /m ²	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m ²	40%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos	Mínimo de 1.00m a S.U. para usos sometidos a la Ley 11/2.003 Prev. Amb.	AUTORIZABLE
OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras y edificaciones vinculadas al funcionamiento.	No se fija	1 planta, 7m a cornisa y 2,5m de cornisa a cumbrera	500 m ²	30%	= altura edificación. Mínimo 4m a todos los linderos	Distancia mínima a otras edificaciones 250m	PERMITIDO (Plan. Urb. Sect. o Ordenación del territorio)
ESTACIONES DE SERVICIO								AUTORIZABLE (resto)
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS								PROHIBIDO
UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL	Todos excepto Industrial, comercial y almacenamiento	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	PROHIBIDO
OCIO Y ACAMPADA								AUTORIZABLE
DEPORTIVAS	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	Según uso	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos		PROHIBIDO
TURISMO RURAL								AUTORIZABLE (Siempre que se demuestre la utilidad pública o el interés social)
RESTAURANTES, HOTELES, POSADAS DE CARRT. Y VENTAS								PROHIBIDO
ASISTENCIAL Y SANITARIO	Según uso	0,5m ² /m ²	2 plantas, 6,5m a cornisa y 8,5m a cumbrera	Según uso	50%	= altura edificación. Mínimo 5m a todos los linderos		PROHIBIDO
INDUSTRIAS, ALMACENES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON USOS URBANOS								AUTORIZABLE (Siempre que se demuestre la utilidad pública o el interés social)
								PROHIBIDO