EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALERUEGA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
CALERUEGA BURGOS

VOLUMEN VI. NORMAS URBANÍSTICAS

GESTIÓN, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO. AGOSTO 2.000

VOLUMEN V. NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE **PAGS.**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. 1

1.1. MARCO LEGAL.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 2

1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN. 3

1.4. MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. 5

1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN. 6

1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE. 7

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS. 8

2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. 9

2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 11

2.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO. 13

CAPÍTULO III. LICENCIAS. 18

3.1. COMPETENCIAS.

3.2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL. 19

3.3. LICENCIAS. 20

3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN. 27

3.5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA. 29

PAGS.

CAPÍTULO IV. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO. 30

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

4.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. 31

4.3. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES. 33

4.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS. 34

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN. 35

5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

5.2. DEFINICIONES. 41

5.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 47

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO. 54

6.1. DETERMINACIONES GENERALES.

6.2. USO RESIDENCIAL. 55

6.3. USO DOTACIONAL. 57

6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO. 59

6.5. USOS AGROPECUARIOS. 64

CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN. 67

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.2. PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL Y ECOLÓGICA. 68

7.3. PROTECCIÓN DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD. 71

7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA. 72

7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO. 78

7.6. PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS. 79

7.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO. 86

PAGS.

CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES. 87

8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

1. ZONA A. CASCO ANTIGUO. 90

2. ZONA B. EQUIPAMIENTO I. RELIGIOSO. 95

3. ZONA C. BORDE DE CARRETERA. 96

4. ZONA D. ENSANCHE. 100

5. ZONA E. INDUSTRIAL. 103

6. ZONA F. ALMACENES Y TALLERES. 105

7. ZONA G. CASCO EXTERIOR. 107

8. ZONA H. EQUIPAMIENTO II. 110

9. ZONA I. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO. 112

10. NORMAS DE PROTECCIÓN. 113

8.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO. 119

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. MARCO LEGAL.

1.1.1. Las presentes Normas tienen el carácter de Normas Urbanísticas Municipales de acuerdo con las determinaciones de los artículos 43 y 44 de la Ley 9/1995, de Urbanismo de Castilla y León; en consecuencia tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado. Las presentes Normas Urbanísticas no clasifican Suelo Urbano no consolidado ni Suelo Urbanizable.

1.1.2. Todas las determinaciones contenidas en las presentes Normas serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin perjuicio de las facultades correspondientes a los distintos Departamentos ministeriales para el ejercicio de sus competencias.

1.1.3. Las Normas Urbanísticas Municipales tienen el carácter de documento público que da derecho a cualquier ciudadano a consultar o recabar información sobre la totalidad de su contenido en la forma que se regula en las presentes Normas.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.2.1. El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es la totalidad del municipio de CALERUEGA.

1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN.

1.3.1. La vigencia de estas Normas es indefinida a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los correspondientes procedimientos de revisión o modificación.

En casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de este instrumentos de planeamiento, previa audiencia al municipio, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

Así mismo, y por acuerdo tomado por mayoría absoluta del Ayuntamiento pleno, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y disposiciones concordantes, se podrá proceder a la revisión de estas Normas en el caso de que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior.

b. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las Normas en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.

c. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

e. Incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbanístico determinadas en las Normas.

Cuando concurran circunstancias especiales y previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Urbanísticas Municipales o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.3.2. Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la total reconsideración de la ordenación general en ellos establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 43, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (5/99).

1.4. MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

1.4.1. Se considera modificación de las Normas Urbanísticas Municipales toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el punto 1.3. anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

1.4.2. No se considera modificación de las Normas Urbanísticas Municipales los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otras Normas de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio.

1.4.3. La modificación de estas Normas Urbanísticas Municipales deberá ajustarse a las determinaciones, documentación y procedimiento establecidos en el artículo 58.2 y 3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (5/99).

1.4.4. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1.5.1. La documentación que constituye las presentes Normas es:

- Memoria
- Documentación Complementaria
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas
- Catálogo

1.5.2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

1.5.3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.6.1. Legislación estatal:

- Ley Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998, de 13 de abril. Que regula una serie de materias de carácter básico o de legislación exclusiva del Estado.

- Texto Refundido de Ley del Suelo 1/1.992, de 26 de junio. Los preceptos no anulados por la STC 61/97 ni ha sido derogada por la Ley 6/1.998.

- Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. (Art.1. Modificación de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio).

1.6.2. Legislación autonómica:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León 10/1.998, de 5 de diciembre.

- Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1.999, de 8 de abril.

1.6.3. Reglamentos Urbanísticos:

- Decreto 223/1.999, de 5 de agosto por el que se aprueba la lista de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León. (Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R:D. 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares aprobado por R.D. 635/1964 de 5 de marzo, Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectados por Planes de Ordenación Urbana aprobado por Decreto 1006/1996 de 7 de abril).

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS.

2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

2.1.1. Competencias.

El desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales corresponde al Ayuntamiento de CALERUEGA, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central o Provincial y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que se persiguen.

2.1.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización del Planeamiento, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a. Instrumentos de ordenación
b. Instrumentos de gestión
c. Instrumentos de proyecto

2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

2.2.1. Planes Parciales.

No se contemplan por no clasificarse Suelo Urbanizable.

2.2.2. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales son los instrumentos para la ordenación sectorial, detallada y completa de una parte del territorio municipal.

- Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna de las siguientes finalidades:

- proteger ámbitos singulares, protección del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano y del medio rural y natural para su conservación y mejora.

- llevar a cabo operaciones de reforma interior, desarrollo de las Unidades de Actuación señaladas o a señalar en suelo urbano.

- coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

- otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

2. Su contenido, documentación y régimen se ajustará como mínimo a lo que se regula por el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los arts. 77.2, 77.3, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.

3. Los Planes Especiales de Protección y Planes Especiales de Reforma Interior deberán regirse por las especialidades establecidas en los artículos 48 y 49 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4. En todo caso, cualquiera que sea su ámbito y objeto, deberán quedar plenamente precisadas y justificadas todas las determinaciones necesarias a la finalidad que se persigue con su ejecución: protección, afecciones, ordenanzas, titularidad, derechos, coste, financiación, mantenimiento, etc.

2.2.3. Catálogos.

1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, edificaciones y elementos de interés, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección. (Art. 86 del Reglamento de Planeamiento).

2. La formación y aprobación de los Catálogos se realizará simultáneamente con el Plan Especial que se proponga, o como en este caso con el documento de Normas Urbanísticas Municipales.

3. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

2.2.4. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por finalidad el establecimiento de previsiones o reajustes en la ordenación de volúmenes y alineaciones señaladas por las Normas Urbanísticas Municipales con sujeción estricta a los contenidos y documentación a que se refiere el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 66.1, 66.2 (hasta ...”Estudio de Detalle”) y 66.3 del Reglamento de Planeamiento; debiendo quedar debidamente justificados todos los aspectos que contemplen.

2.2.5. Normas Especiales.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento podrán dictarse Normas Especiales con la finalidad de hacer posible la protección y conservación del patrimonio histórico-artístico y cultural en el ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

2.3.1. Ejecución del Planeamiento y Ambito de Actuación.

1. La ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas y Planes se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por el Art. 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que se regulan en dicha Ley y en los artículos que el Decreto 223/1999 declara vigentes del Reglamento de Gestión. En todo caso el sistema de actuación que corresponda, estará debidamente justificado y quedará garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. El ámbito de actuación será siempre por Polígonos completos o por Unidades de Actuación, salvo que se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

2.3.2. Delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación.

1. La delimitación de polígonos o unidades de actuación se hará conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León .

2. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento y ordenación de detalle que desarrollen las Normas Subsidiarias.

2.3.3. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: Sistema de Concierto, Sistema de Compensación, Sistema de Cooperación, Sistema de Concurrencia y Sistema de Expropiación.

2. El desarrollo del sistema de actuación que corresponda, se ajustará a lo que se dispone en los artículos 74 a 92 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 157.1, 157.2,

166, 168.1, 168.2 (primer párrafo), 169, 170, 171, 175 a 178, 181.1, 181.2, 181.3, 181.4, 182, 185, 186.1, 188 a 193, 196 a 200, 202 a 210 y 212 del Reglamento de Gestión.

3. El sistema de ejecución se fijará en el momento de la delimitación de la correspondiente unidad de actuación, como queda expresamente determinado en estas Normas.

2.3.4. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o en su caso urbanizables.

2. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal y deberá someterse a las limitaciones que se establecen en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León su documentación deberá contener información completa y justificada sobre todos los extremos relativos a la situación de partida y al resultado final: superficie, localización, linderos, titularidad, aprovechamiento y usos, tanto de la finca matriz como de cada una de las parcelas resultantes.

3. La parcelación urbanística estará sujeta además a las limitaciones y condiciones que en estas Normas se determinan.

2.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.

2.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a. de urbanización
b. de edificación
c. otras actuaciones urbanísticas
d. de actividades e instalaciones

2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación en los Reglamentos vigentes de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y en lo obligado por los correspondientes Colegios Profesionales.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

2.4.3. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Urbanísticas Municipales y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano.

2. 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.

3. Podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, en los términos y con las condiciones que se determinan en la legislación vigente que les sea de aplicación.

4. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5. Podrán referirse parcialmente a alguna o algunas de las obras a que se refiere el art. 70.1 del Reglamento de Planeamiento, en este caso se denominarán Proyectos de Obras con referencia expresa al tipo de obras de que se trate y sus previsiones y documentación estarán en consonancia con su objeto.

6. En cuanto a contenido, documentación y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 67.2, 67.3, 67.4, 67.5, 68, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.4.4. Proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación, ya sean estas reforma, demolición o nueva planta.

2. La documentación de los proyectos de edificación será, conforme con lo que establece la reglamentación técnica aplicable.

2.4.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. Definición y clases.

- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C. Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallado de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

2. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2.4.6. Proyectos de actividades y de instalaciones.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Los proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

CAPÍTULO III. LICENCIAS.

3.1. COMPETENCIAS.

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento de CALERUEGA, y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.

3.2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

1. La actividad urbanística pública corresponde al Municipio de CALERUEGA, sin perjuicio de las competencias expresamente atribuidas a otras administraciones, tal como establece el artículo 132.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. La intervención municipal del Uso del Suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso y el otorgamiento de licencia.

- La conservación y mantenimiento

- La inspección urbanística.

3.3. LICENCIAS.

3.3.1. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b. Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c. Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d. Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

g. Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

h. Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

j. Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k. Cerramientos y vallados.

l. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m. Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

n. Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

o. Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

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

b. Los actos amparados por órdenes de ejecución.

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

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

3.3.2. Régimen General.

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el artículo 98 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 2, 3.2, 4.1, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina.

Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en estas Normas, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

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

2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

3. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.3.3. Procedimiento.

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales o disposición reglamentaria o legal que lo sustituya.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente y de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

3. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

a. Ficha de localización y características. Con carácter general cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del municipio deberá acompañar a su solicitud de licencia una ficha que recoja sus circunstancias de localización y naturaleza.

b. Licencias de parcelación. Se exigirá la presentación de un proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento. Deberá estarse a las limitaciones que se establecen en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

c. Licencias de urbanización. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53.2, 53.3, 53.4, 53.5, 53.6, 67.5, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

d. Licencias de edificación (obra mayor). Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de éste documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.

   Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

   - Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

   - Que se haya concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e. Licencias de edificación (obra menor). Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que no afecten a elementos estructurales o de fachada de los edificios.

   Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas.

   Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse por:

   - Plano de situación de obra.

   - Descripción de las obras y croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea

necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

f. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

   El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle en que se base.

g. Licencias de apertura. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

   La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

h. Cambio de uso. El cambio de uso en un edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

3.3.4. Autorizaciones concurrentes.

1. El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración.

2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla. (Artículo 2 del Reglamento de Disciplina).

3. Cuando concurran la petición de licencia y la apertura se deberán solicitar conjuntamente siendo la segunda condicionante de la primera.

3.3.5. Caducidad y prórroga.

1. Según se establece en el artículo 102 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: "Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan".

2. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

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

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

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

3. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15 % de la obra. Dicho 15 % se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

4. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10 %. Se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

5. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.

6. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.6. Cédula Urbanística.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 147 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la cédula urbanística es el documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá al menos:

a. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

b. La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

c. Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

En dicho artículo se establece la posibilidad de que los municipios con población inferior a 20.000 habitantes cuenten con Cédula Urbanística.

La ordenanza por la que se regula la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas.

Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. La cédula urbanística deberá tener en cuenta las previsiones del artículo 168.2 del Reglamento de Planeamiento.

2. 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 tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:500 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 concurran en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

4. 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.

5. 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.

3.3.7. Silencio Administrativo.

En lo referente a la concesión de licencias por Silencio Administrativo se estará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable. No obstante, en ningún caso se entenderán adquiridos por Silencio Administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico según se determina en el artículo 5 del Reglamento de Disciplina.

3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

3.4.1. Obligaciones y Órdenes de ejecución.

1. Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos, conforme al artículo 8 de la ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

3. Su regulación viene establecida en el Artículo 106 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de el Artículo 10 del Reglamento de Disciplina.

3.4.2. Declaración de ruina.

1. El Artículo 107 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

2. El procedimiento para su declaración se completará con lo previsto en los artículos 18 a 24 y 26 a 28 del Reglamento de Disciplina.

La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el caso de ruina inminente.(artículo 108 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

3. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Competencias.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos autonómicos y locales dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.(artículo 112 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León)

2. Al Alcalde se le asignan las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal, en base a lo dictado en el artículo 111 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- La inspección urbanística.
- La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
- La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

CAPÍTULO IV. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. De acuerdo con lo que se establece en la Legislación Urbanística vigente, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos.

2. Por las presentes Normas se establece la división del territorio municipal, clasificándolo en URBANO, y RÚSTICO en virtud de las características de naturaleza y destino y según las delimitaciones definidas en los planos de clasificación.

- El Suelo Urbano comprende el entorno ocupado históricamente por la ciudad, queda delimitado en los Planos de Clasificación y Ordenación y estará sujeto y se desarrollará directamente por las determinaciones dictadas en estas Normas.

- El Suelo Rústico es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, natural o cultural. El Suelo Rústico queda delimitado en los correspondientes Planos de Clasificación y Ordenación, siendo su régimen particular el que se determina en estas Normas.

4.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

Además de la división del territorio que atiende al régimen urbanístico según las clases de urbano y no urbanizable, las Normas establecen la división funcional del territorio por el significado urbanístico del uso y el aprovechamiento de cada una de las partes en relación a su estructura general y orgánica distinguiendo:

Sistemas Generales

Sistemas Locales

Areas de Actividad Residencial
Industrial
Terciaria

4.2.1. Sistemas Generales y Locales.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas.

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio de las áreas y zonas consolidadas, del polígono o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Conducciones de agua
- Red de saneamiento
- Red de tendidos eléctricos
- Vías pecuarias
- Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Equipamientos:

  . Docente
  . Deportivo
  . Sociocultural
  . Religioso
  . Sanitario-Asistencial
  . Administrativo

4.2.2. Áreas de Actividad.

Las áreas de actividad constituyen los entornos edificados o edificables en los que se localizan los diferentes usos y aprovechamientos que se regulan por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

4.3. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES.

4.3.1. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas sin derecho a indemnización cuando lo acordare la Administración Urbanística.

La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria (Art. 17 Ley 6/98).

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.

4.3.2. Situación fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de éstas serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada en casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en ese momento pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

En todo caso, se considerarán fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que la propia Norma o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte con la nueva ordenación.

4.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Con arreglo a lo dispuesto en estas Normas y en la Legislación Urbanística vigente, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que se determina en esta Norma o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística y a estas Normas, que las cargas beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes que deben completar la ordenación urbanística prevista por estas Normas, la delimitación de los Polígonos o Unidades de Actuación y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

La finalidad de estas Condiciones Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares, siempre que no estén definidos y entren en contradicción con lo determinado en los Planos de Ordenación o en las Condiciones Particulares de estas Normas.

5.1.1. Red viaria.

1. Trazado.

a. El ancho de la calzada y aceras se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzadas:

	ANCHO MINIMO (m)	
TIPO DE VÍA	CALZADA	ACERA
Carreteras de acceso y trav.	6,00	1,50+1,50
Calles de una sola dirección	3,50	0,80+0,80
Calles de dos direcciones	5,00	1,00+1,00

b. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

c. Si se disponen de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre los mínimos dados en el cuadro, teniendo en cuenta esta circunstancia.

d. Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 100 m y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados.

2. Pavimentación y encintado.

a. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

b. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

c. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

d. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el Conjunto Tradicional, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera y se emplearán en todo caso materiales tradicionales (adoquín, empedrado, etc).

5.1.2. Red de Agua Potable.

1. Características de la red.

a. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano".

b. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").

c. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitantes/día medio.

d. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Has.

e. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

2. Riegos e hidrantes.

a. Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE. CPI 81 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm o 100

mm según el núcleo de población, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo.

b. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto o 1.000 l/minuto durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm o de 100 mm respectivamente.

c. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m3/Ha.

d. Bocas de riego: según modelos adoptados por los Ayuntamientos, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

5.1.3. Red de evacuación de aguas y depuración.

1. Características de la red.

a. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las ordenaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

b. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

c. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

d. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

e. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg, a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

f. La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en los Pliegos Generales de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento, y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

g. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

h. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 100 metros.

i. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,50 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

j. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

2. Depuración.

a. En caso de no poder afluir a la red municipal, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohibe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

b. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

c. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

d. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

5.1.4. Electricidad y alumbrado público.

1. Suministro de energía.

a. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

b. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

c. El tendido sólo podrán ser acceso en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

d. En agrupaciones de carácter rural se admite el tendido aéreo, pero se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

e. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

f. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2. Alumbrado público.

a. A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

- Vías de tránsito.

Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.

- Vías y espacios públicos relevantes.

Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.

- Resto de las vías.

Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

b. Vías de tránsito.

El nivel de luminancia media de la calzada será de 2 candelas m².

El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 30 lux.

El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.

El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

c. Vías y espacios públicos relevantes.

El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.

El factor uniformidad media será de 0,35.

En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.

d. Restos de vías.

El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.

El factor de uniformidad media será de 0,10.

e. 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 salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

3. Luminarias.

En general, en todo el Suelo Urbano y en particular en el Casco Antiguo, se cuidará que las luminarias, tanto en el diseño, como en los materiales empleados para su realización sean los más adecuados al carácter monumental y ambiental de su entorno.

5.2. DEFINICIONES.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se precisa el significado de los siguientes términos:

5.2.1. Solar.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos según el artículo 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada 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 con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Caso de no cumplirse estas condiciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 39.1, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

5.2.2. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.2.3. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.2.4. Alineación exterior.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

En los Planos de Ordenación se señala la Alineación de Edificación, a partir de la cual debe de situarse la misma y la Alineación de Manzana, a partir de la cual la edificación puede situarse libremente.

5.2.5. Alineación interior.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela.

5.2.6. Patio de manzana.

Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

5.2.7. Rasante.

Es la línea que señala un planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

5.2.8. Medianería.

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

5.2.9. Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada por la separación a linderos.

5.2.10. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

5.2.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento que señala, cuantitativa o gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

5.2.12. Ocupación en planta.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

5.2.13. Superficie construida.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

5.2.14. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

5.2.15. Espacio libre.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

5.2.16. Altura máxima de la edificación (altura de cornisa).

La altura máxima de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

5.2.17. Altura total de la edificación (altura de cumbrera).

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación, incluida la formación de cubierta.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

5.2.18. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.2.19. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.2.20. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

4. En el caso de vuelos cerrados o de terrazas o porches cerrados por tres de sus lados la edificabilidad se computará al 100 %. En el caso de que únicamente estén cerrados por 2 lados se computará al 50 %.

5.2.21. Edificación en manzana compacta.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de parcela, en ella no se fijan alineaciones interiores, ni retranqueos a linderos.

5.2.22. Edificación en manzana cerrada.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan retranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

5.2.23. Edificación adosada o pareada.

La edificación se agrupará de forma lineal mediante su unión a los dos testeros laterales o a uno de ellos.

5.2.24. Edificación aislada o abierta.

Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.

5.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Concepto y aplicación.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus características propias y en relación con su entorno. Son de aplicación a las obras de nueva planta y a las de reforma o reestructuración total de las edificaciones.

2. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de condiciones contenidas en estas Normas.

5.3.1. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

3. Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima del 50%. (26,50°)

b. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

4. Voladizos.

Los voladizos (cuerpos de edificación cerrados, miradores, terrazas, balcones, marquesinas y aleros) sobre la alineación de la calle en caso de que se autoricen se realizarán en las condiciones que se determinen en las correspondientes Normas Particulares.

5. Parcela mínima.

Se define como tal la determinada en las respectivas normas particulares.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la zona en que están situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

6. Máxima ocupación de la parcela.

Será variable para cada zona, como se establece en las Ordenanzas particulares.

7. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 2'90-3'30 m, medida desde la rasante de la calle.

- Planta pisos (incluido forjado) = 2'70-3'10 m.

En caso de existencia de semisótanos, su altura sobre rasante sumada al de la planta baja no superará la máxima altura permitida en planta baja.

5.3.2. Sótanos y Semisótanos.

1. Sótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad (altura libre) por debajo de la rasante.

Su altura mínima será de 2'20 m. y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

2. Semisótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1'00 m. el nivel de la misma.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

5.3.3. Condiciones Higiénicas.

1. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Patios de parcela.

- Patios cerrados.

Las dimensiones mínimas de las luces rectas serán de tres metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular desde el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

No obstante la dimensión mínima de las luces rectas podrán reducirse a la mitad, siempre y cuando den servicio únicamente a la propia edificación y no se abran huecos de habitaciones vivideras.

- Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente no inferior a tres metros y fondo no superior a la mitad del frente.

3. Patinillos de ventilación.

Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 mts.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

5.3.4. Condiciones de dotaciones, servicios y protecciones.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente.

2. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia, en las condiciones que la legislación vigente determine.

3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

4. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

5.3.5. Condiciones estéticas.

1. Definición y aplicación.

Son las que se imponen a la edificación o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o rural al que pertenezca.

2. Condiciones a la forma y materiales.

a. Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la

instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

b. Los anteriores mandatos que, parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

c. Las fachadas y cubiertas de las edificaciones mantendrán las formas de composición, y su distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo correspondiente.

d. Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

3. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, deberán respetarse, al menos los siguientes puntos:

a. Se situarán preferentemente en puntos no destacados de paisaje evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

b. Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, pintados de color no disonante.

c. Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.

d. La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y de color que corresponda a la zona, aunque sea de fibrocemento. Se prohibe el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

4. Publicidad.

a. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

b. Para la colocación de carteles, soportes y en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se estará a lo determinado en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

c. Así mismo, requerirá licencia la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

d. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, que no cumplan con las determinaciones anteriormente citadas por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vaya cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

5. Cierre de fincas.

Los cierres si son macizos deberán realizarse con piedra local sin superar una altura de 0,80 m. Por encima de esta altura, con un tope de 2,00 m, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.

Se prohiben expresamente los alambrados de espino.

6. Movimiento de tierras.

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores a 2 m y pendientes inferiores al 100%.

b. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

c. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

d. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

e. Salvo lo que aquí se regula y los movimientos debidos a explotaciones mineras o canteras, sólo serán admisibles movimientos de tierra para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

5.3.6. Programa mínimo.

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha. La cocina podrá incorporarse al estar-comedor (Cocina armario).

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

6.1. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Definición.

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una según lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

2. Aplicación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación la limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas de Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, satisfaciendo en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación.

3. Clasificación.

Los diferentes usos del suelo se clasifican atendiendo a los siguientes tipos de actividad:

RESIDENCIAL
DOTACIONAL
INDUSTRIAL
AGROPECUARIO

6.2. USO RESIDENCIAL.

6.2.1. Concepto y clasificación.

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes CLASES:

a. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

   Según la organización en la parcela se distinguen dos CATEGORÍAS:

   - Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

   - Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b. Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia.

6.2.2. Condiciones Generales.

El Uso Residencial, en todo caso, deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico-sanitarias, etc., exigidas por la legislación aplicable estatal o autonómica.

6.2.3. Vivienda.

1. No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano.

2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga luces y vistas de una pieza habitable sobre calle, plaza o espacio público (jardín, parque, etc.).

6.2.4. Residencial Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al uso Hotelero.

6.3. USO DOTACIONAL.

6.3.1. Definición y clases.

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases y tipos de dotaciones:

CLASES	TIPOS	
1. Equipamiento Comunitario	1.1.	Docente
	1.2.	Sanitario-Asistencial
	1.3.	Cultural-Asociativo
	1.4.	Ocio-Espectáculos
	1.5.	Deportivo
	1.6.	Abastecimiento
	1.7.	Administración
	1.8.	Seguridad
	1.9.	Cementerios
	1.10.	Mataderos
	1.11.	Combustibles
	1.12.	Vertederos-Deputación
2. Servicios Terciarios	2.1.	Comercio
	2.2.	Oficinas
	2.3.	Reunión

Para los Servicios Terciarios se consideran las siguientes situaciones:

S.1. En edificios de viviendas
S.2. En edificios independientes

3. Turismo	INTENSIVO	
	3.1.	Hospedaje
	3.2.	Restauración
	EXTENSIVO	
	3.3.	Excursionismo
	3.4.	Acampada

6.3.2. Condiciones Generales.

1. Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.

2. Cumplirán además las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

6.4.1. Concepto y clasificación.

1. El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.

2. A los efectos de esas Normas se distinguen las siguientes CLASES:

- Industria extractiva
- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
- Talleres
- Industria en general

6.4.2. Industria Extractiva.

1. Concepto y Clasificación.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo:

Canteras: Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.

Minería: Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

2. Condiciones Generales.

a. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

b. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

c. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al

procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

6.4.3. Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

1. Concepto y clasificación.

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes TIPOS:

Serrerías
Elaboración de abonos
Elaboración y envasado de productos alimenticios
Almacenamiento de productos agropecuarios

2. Condiciones Generales.

a. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.

b. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

6.4.4. Talleres.

1. Concepto y clasificación.

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes CATEGORÍAS:

C.1. Talleres domésticos. Con superficie inferior a 250 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

C.2. Talleres molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc.

C.3. Almacenes.

2. Condiciones Generales.

a. Los talleres domésticos podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja, con acceso independiente, con una densidad de potencia máxima de 200 w/m2 y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno.

b. Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificados para la implantación de este tipo de usos.

6.4.5. Industria en general.

1. En Suelo Urbano.

Se consideran las siguientes CATEGORÍAS:

C.1. Sin molestia para la vivienda.

Se incluyen en esta los talleres y locales de artesanos con superficie no mayor de 250 m² y sin producción de efectos molestos.

C.2. Incompatibles con la vivienda.

Siendo estas las calificadas como molestas insalubres, nocivas o peligrosas.

C.3. Agropecuaria.

Se califican como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1993 de 21 de Octubre de Actividades Clasificadas (Junta de Castilla y León).

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero

vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir un emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como explotaciones para el autoconsumo.

2. En Suelo Rústico.

Se consideran aquí las instalaciones industriales de carácter aislado con necesidad de grandes superficies. Se distinguen los siguientes TIPOS:

Industria general
Industrias peligrosas
Depósitos y almacenes al aire libre

1) Condiciones de la industria en Suelo Rústico.

a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

b. Se consideran, en todo caso, como Uso Incompatible en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

c. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo Rústico:

   - Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por sus carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

   - Las manifestaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la Ley del Suelo.

d. En ambos casos estarán sujetas a la reglamentación que se disponga en las Normas de Protección para el Suelo Rústico.

e. Deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

f. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de un actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

2) Condiciones de los depósitos al aire libre.

a. Se consideran como compatibles en los niveles de regulación del Suelo Rustico que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas.

b. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

c. No se permitirán la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m, a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

d. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

e. Se estará en su caso, a lo que determine el Decreto 180/1993 de 29 de Julio sobre Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en Suelo Rústico.

6.5. USOS AGROPECUARIOS.

6.5.1. En Suelo Urbano.

Ver punto 6.4.3. y 6.4.5. anteriores (Uso Industrial y Extractivo).

6.5.2. En Suelo Rústico.

a. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

b. Se distinguen tres TIPOS de instalaciones:

- Edificaciones auxiliares, almacenes y silos
- Establos y granjas
- Viveros e invernaderos

6.5.2.1. Edificaciones Auxiliares.

1. Condiciones Generales.

a. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

b. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 8 m² y sin cimentación.

c. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

d. Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m², se consideran permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

e. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con

independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

f. Se prohibe el uso residencial en estas instalaciones.

6.5.2.2. Establos y granjas.

1. Concepto y Clasificación.

Edificaciones destinadas a estancia del ganado o a explotaciones ganaderas.

2. Condiciones Generales

a. Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m², se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.

b. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

c. Se prohibe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de localización.

a. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán otras dimensiones que las que puedan considerarse de autoconsumo.

b. En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.

c. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 4.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.

4. Condiciones de Ocupación.

a. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

b. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

c. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

d. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 4.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.

5. Condiciones de Edificación.

a. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

b. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario o fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

6. En Suelo Urbano: de acuerdo con el apartado 2 se podrán autorizar pequeñas explotaciones agropecuarias de implantación tradicional en el territorio.

En Suelo Rústico: la localización de las grandes explotaciones agropecuarias deberá estar a una distancia de al menos 2.000 m de los núcleos urbanos.

6.5.2.3. Viveros e Invernaderos.

En todo caso la superficie cubierta por invernadero o vivero no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

Los aparcamientos de visitantes y carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental y ecológica
- Protección de los niveles de confort y seguridad
- Protección paisajística y de la escena urbana
- Protección del patrimonio edificado
- Protección de márgenes de carreteras
- Protección del patrimonio histórico y arqueológico

RESPONSABILIDADES

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. (Art.132 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje. (Art.150 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

7.2. PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.

7.2.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medioambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Dominio público hidráulico
- Montes de Utilidad Pública
- Vías Pecuarias

7.2.2. Vertidos sólidos (Basuras).

1. Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos 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 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 lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas asépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Castilla y León, planes sectoriales y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, siendo de aplicación, en todo caso, las determinaciones de la legislación específica estatal y autonómica.

7.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación específica estatal y autonómica.

7.2.5. Dominio Público Hidráulico.

Se estará a lo siguiente y a lo que determina la ley 6/85 de 2 de Agosto de Aguas, ley 6/92 de 18 de Diciembre de Protección de los Sistemas Acuáticos de Castilla y León en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril, B.O.E. de 20/04/86) cuyos artículos 234, 245 y 259 se transcriben:

- Se integran en el Dominio Público Hidráulico los cauces de los ríos así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes, entendiendo por cauce, ribera y margen en los términos contenidos en los artículos 4 y 6 de la ley 6/85 de 2 de Agosto de Aguas.

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
  Conforme establece el artículo 18 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

- Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H) , se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundacio, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R.D.P.H.).

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En especial se contemplarán los artículos siguientes del R.D.P.H.

- Art.234.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art.245. Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el Art.246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Art.259. Establecimiento de instalaciones industriales.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el Art.246 tendrán, en todo caso, el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción zona de policía de cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.
Asimismo y en la Zona de Policía definida como dos franjas de Protección de 100m. de ancho a lo largo del cauce, se estará a lo que se determina en el art.6.b. de la citada ley de Aguas (obligación de autorización de la comisaría de Aguas para todo tipo de obras, construcciones e instalaciones).

7.2.6. Montes de Utilidad Pública.

En relación con los Montes de Utilidad Pública se estará a lo determinado en la ley de Montes de 8 de Junio de 1957 del Reglamento de Montes, Decreto 485/1962 de 22 de Febrero y en estas Normas.

7.2.7. Vías Pecuarias.

En relación con las Vías Pecuarias se estará a lo determinado en la Orden Ministerial de 24 de Mayo de 1975 (Clasificación) y estas Normas.

ANULA A ANTERIORES. ABRIL-2002

7.3. PROTECCIÓN DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD.

7.3.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del Término Municipal las condiciones de protección de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes extremos:

. Contaminación Acústica y Vibratoria.
. Protección contra incendios.
. Desarrollo de actividades diversas.

7.3.2. Contaminación Acústica y Vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, la ley 5/93 de 21 de Octubre de Actividades Clasificadas y Decreto 159/94 de 15 de Julio por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la ley de Actividades Clasificadas, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, en concreto en el Decreto 3/1995 de Enero sobre niveles Sonoros y Vibratorios.

7.3.3. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, (Turismo, Sanidad, Educación, Espectáculos, etc).

7.3.4. Desarrollo de Actividades Diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

ANULA A ANTERIORES. ABRIL-2002

7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

7.4.1. Protección del perfil del núcleo urbano.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco tradicional, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones de su entorno.

7.4.2. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

2. Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

3. Protección de plantaciones y masas forestales.

4. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

5. Protección de construcción, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

7.4.3. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, (ámbito del conjunto tradicional) se realizará la de nueva urbanización con aquellos materiales que mejor se integren en el carácter ambiental del área.

7.4.4. Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1. Visualización del entorno desde el casco urbano.
2. Visualización del casco desde el entorno.
3. Visualizaciones interiores del casco

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendencias a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.

- Protección específica del objeto de la visualización.

7.4.5. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

7.4.6. Arbolado y Vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

7.4.7. Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca o pared de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento del solar en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.4.8. Supresión de Barreras Físicas.

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

7.4.9. Mobiliario Urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

7.4.10. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohibe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

7.4.11. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohibe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.4.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En los núcleos urbanos se prohiben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, y fijos sobre las fachadas, debiendo enterrarse los existentes de acuerdo con lo que se determina en estas Normas.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas.

Se obligará a las empresas suministradoras al cumplimiento de la Normativa Urbanística armonizando con el entorno tanto del diseño como la disposición de las cajas de registro, acometidas, etc.

7.4.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.4.14. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección".

7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.5.1. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

7.5.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Deberá instarse a las empresas o compañías suministradoras (Energía Eléctrica, Gas, Teléfono, Televisión) la necesidad de atenuar los impactos negativos que se producen tanto por los diseños inadecuados de los diferentes elementos como por la incorrecta colocación de los mismos.

En la instalación de antenas únicamente se autorizará una por edificio, debiendo situarse en la cubierta del mismo y en aquel lugar en que se minimice el impacto sobre el entorno.

7.6. PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS.

Se estará a lo que se determina en la Ley 2/1990 de 16 de Marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, de la cual se transcriben aquí los Capítulos III: Uso y Defensa de las Carreteras y Capítulos IV: Travesías y Tramos Urbanos, así como el correspondiente Cuadro Resumen de las Condiciones de Protección.

A los efectos se señala que todas aquellas obras, actuaciones, proyectos, planes y estudios de detalle que se realicen al amparo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales en el área de influencia de las carreteras BU.910; BU.911; BU.920; BU.921; BU.923, deberán previamente ser presentadas a informe del Servicio Territorial de Fomento.

CAPÍTULO III.

USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS.

Artículo 16

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

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

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección octogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

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

2. No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del organismo administrativo del que ésta depende, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley.

Artículo 17

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 16 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

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

3. En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 18

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

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el Capítulo IV.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones del Plan de carreteras correspondiente.

Artículo 19

1. Se prohibe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará la señalización, iluminación ni balizamiento de la carretera.

La anterior prohibición no dará derecho a indemnización en ningún caso.

Los planeamientos municipales deberán adaptarse a esta normativa.

2. No se considerará publicidad a los efectos de esta Ley:

a.- La rotulación informativa de las vías.

b.- Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y con los formatos que se autoricen.

c.- Las indicaciones de orden general que sean de interés para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, etc., siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorios, o que tengan carácter excepcional.

d.- Los rótulos y marcas comerciales que se dispongan en el edificio o finca en que se desarrolle la actividad anunciada.

3. En todo caso, para la colocación de cualquier clase de letrero o reclamo, en la carretera o en su entorno, será preceptiva la autorización del Organismo titular o gestor de la misma que atenderá, además de a lo anteriormente expresado, a que las condiciones de forma, tamaño, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico.

Artículo 20

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea limítrofe de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las otras carreteras de la Red Regional Básica, y a 18 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Con carácter general, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Organismo del que depende administrativamente la carretera podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

4. El órgano titular de la carretera, excepcionalmente y previo informe motivado de la Consejería de Fomento y de la Comisión Regional de Carreteras, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

6. En la zona de servidumbre y en la limitada por la "línea de edificación", la Consejería de Fomento, cuando se trate de carreteras regionales, y las Diputaciones o Ayuntamientos, cuando las carreteras sean, respectivamente, provinciales o municipales, podrán proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente.

CAPÍTULO IV.

TRAVESÍAS Y TRAMOS URBANOS.

Artículo 26

1. Se considerarán tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

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

Artículo 27

1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

2. En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre y afección.

3. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgan asimismo los Ayuntamientos, si bien cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.

Artículo 28

1. La conservación y explotación de los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano corresponderá a la entidad titular de los mismos.

2. Las carreteras regionales o provinciales, o tramos determinados de ellas, se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías exclusivamente urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento, de la Diputación Provincial o de la Consejería de Fomento y será resuelto por la Junta de Castilla y León. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular de la Consejería de Fomento cuando exista acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.

LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CUADRO RESUMEN DE DISTANCIAS

				LINEA DE EDIFICACIÓN		
TIPO DE VÍA	ZONA(1) DOM.PUBL.	ZONA(1) SERVID.	ZONA (1) AFECCIÓN	SUELO(3) URBANO	SUELO(2) URBANIZ.	S.NO(2) URBANIZ.
AUTOPISTAS AUTOVIAS Y VÍAS RAPID.	8	25	100	SEGÚN N.S.P.	50	50
OTRAS CARRETERAS	3	8	30	SEGÚN N.S.P.	(4) 25/18	(4) 25/18
VARIANTES				50/100	(5) 50/100	(5) 50/100

(1) Distancia en metros desde la arista exterior de la explanación (intersección del talud del desmonte o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural).

(2) y (3) Distancia en metros desde la arista exterior de la calzada.

(4) 25 m. en la Red Regional Básica y 18 m. en el resto de las carreteras.

(5) 100 m. en la Red de Interés General.

Todas las distancias medidas en horizontal y perpendicular al a vía.

7.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO.

7.7.1. Protección del Patrimonio Histórico.

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan y la aplicación de lo determinado en estas Normas.

En todo caso, se estará a lo que a éste respecto determina la Ley 12/2002 de 11 de Junio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y subsidiariamente la Ley del Patrimonio Histórico Español. (Ley 16/1985 de 25 de Junio).
En este sentido, en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85 se determina expresamente que en cualquier obra que afecte a los Bienes de Interés Cultural (Torre de los Guzmán, declarada Bien de Interés Cultural por Decreto de 22 de Abril de 1.949), así como los elementos a que se contrae el Decreto 571/1.963, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico, debe ser previamente autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 y 39 de dicha ley.
Asimismo en la aplicación de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León se estará en cuanto:

- A las actuaciones sometidas a impacto ambiental y ordenación del territorio que afecten al Patrimonio Arqueológico y Etnológico a lo que expresamente se determina en el Art.30.
- Al procedimiento de utilización e intervención en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural a lo que expresamente se determina en el Art.36.
- Al procedimiento de aprobación y modificaciones del planeamiento a lo que expresamente se determina en su Art.37.
- A la declaración de ruina, se tendrá en cuenta el Art.40.
- A las autorizaciones de obras que afecten a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos a lo que expresamente se determina en el Art.57.

7.7.2. Protección del Patrimonio Arqueológico. (Normativa).

Esta Normativa Arqueológica tiene por objeto la protección, documentación y conservación del Patrimonio Arqueológico en el municipio de CALERUEGA, definido y protegido por la Ley 12/02 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se establece para regular el desarrollo de obras de cualquier índole sobre dicho patrimonio. La gestión y control se efectuará por la Administración competente en materia de Cultura hasta que el municipio cuente con técnico asesor en la misma, y en todo caso se estará a lo que expresamente se determina en el documento que con el Título de Norma Arqueológica se adjunta en documento independiente. (Volumen VIII).

CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES.

8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

8.1.1. Ambito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, así mismo, la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida de este capítulo.

8.1.2. Concesión de licencias.

En los terrenos incluidos en el Suelo Urbano podrá obtenerse licencia municipal para actos de edificación con las determinaciones que se especifican en la ordenanza de cada zona, siempre y cuando los terrenos objeto de la licencia tengan la consideración de solar.

En caso contrario y a pesar de su clasificación como urbano, no podrán concederse licencias de construcción sobre dichos terrenos hasta que estos hayan adquirido la condición de solar de acuerdo con la legislación urbanística vigente y las determinaciones de estas Normas.

Las condiciones de urbanización exigidas serán por tanto las que se determinan en las Normas Generales de forma que los diferentes servicios urbanísticos estén en situación de completa utilización por estar conectados con las redes municipales correspondientes.

En el caso de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en los artículos 39-1, 40 y 41 del R.G.

8.1.3. Condiciones de desarrollo.

1. Actuaciones directas.

Se podrán desarrollar mediante actuación directa (petición de licencia municipal) aquellos terrenos que incluidos en el Suelo Urbano cumplan las condiciones que se determinan en el punto 2.1.2. de estas Normas Particulares.

2. Planeamiento complementario.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior o porque así se determine en las correspondientes ordenanzas, se podrá proceder a la formulación de Planos y Proyectos con las exigencias señaladas en el capítulo 1.2. de las Normas Generales y con las finalidades siguientes:

- Plan Especial, redactado con algunos de los objetivos siguientes:

Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.

Protección y Conservación. Comprendiendo operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

Como desarrollo de las Unidades de Actuación.

- Estudios de Detalle, redactados con los objetivos:

Reajustar alineaciones insuficientes definidas.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

- Proyecto de Urbanización, para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas normas, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

- Proyecto de Obra Ordinaria, para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local y otros similares conforme a la legislación de régimen local.

- Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación. Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en los apartados y epígrafes correspondientes de estas Normas Generales.

- Proyecto de Parcelación, para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

- Proyecto de Edificación, para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.

8.1.4. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de este tipo de suelo (Urbano), son los que establece la legislación urbanística vigente. (Artículos 17 y 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

A estos efectos la totalidad del Suelo Urbano clasificado tendrá la Categoría de Suelo Urbano Consolidado.

8.1.5. Zonas de Ordenanza.

De acuerdo con lo señalado en el punto 2.1.1. las condiciones particulares de volumen, uso, estéticas y de gestión de cada una de las zonas en que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano son las que se determinan a continuación:

1. ZONA A. CASCO ANTIGUO.

1.1. Definición.

Comprende las zonas edificadas del primitivo núcleo urbano de CALERUEGA, y las áreas de ensanche consolidadas al N. y S.E.

1.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de edificación.

La señalada en la documentación gráfica a base fundamentalmente de edificación en manzana compacta o manzana cerrada.

Se reconocen, asimismo, otras tipologías existentes no considerándose éstas como Fuera de Ordenación.

b. Alineaciones, Rasantes y Fondo Edificable.

Se respetarán, en todo caso, las Alineaciones Exteriores (Alineación de Edificación) existente y las Rasantes, excepto aquellas que expresamente se modifiquen por las presentes Normas.

La nueva construcción (en altura) tendrá a partir de la Alineación de Edificación un fondo máximo de 14 metros. (Alineación Interior).

El resto de los terrenos sólo podrá edificarse en planta baja.

En edificios con Protección Estructural la Alineación Interior (Fondo Edificable) será la de la edificación principal existente que se protege.

En este caso, el resto de los terrenos no ocupados por la edificación tendrán la consideración de espacios libres (no edificables) de uso y dominio privado.

c. Altura máxima.

La Altura Máxima autorizada para obras de nueva planta será de 2 PLANTAS + DESVÁN (Baja + Una + Desván), y con las siguientes condiciones:

2 PLANTAS + DESVÁN (Baja + Una + Desván), con un máximo de 6,80 metros de altura de cornisa y 9,80 metros de altura de cumbrera.

No obstante, si el nuevo edificio se encuentra entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa de aquél no podrá superar la media de la de éstos, y si es colindante con uno protegido, la de éste.

En edificios con algún tipo de protección, la Altura Máxima y la Altura Total (de Cornisa y Cumbrera), será la de la edificación existente que se protege.

Se autoriza asimismo la edificación con una altura máxima de 2 PLANTAS (Baja + Una), con un máximo de 6,00 metros de altura de cornisa y 9,00 metros de altura de cumbrera.

d. Parcela mínima.

A los efectos de la edificación no se determina parcela mínima, debiendo en todo caso conservarse el parcelario tradicional existente.

e. Aprovechamiento Máximo.

Será el resultado de aplicar al fondo máximo edificable en altura, la altura máxima que en esta Ordenanza se determina, más el que resulte de edificar el resto de terrenos en planta baja.

Se autoriza la utilización del Desván, o en su caso del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos (aprovechamiento no computable, excepto la parte del semisótano por encima de la rasante).

En el caso de existencia de desván, su espacio edificable formará parte del señalado espacio bajo cubierta.

f. Cuerpos volados.

. Cuerpos de edificación cerrados, miradores y terrazas: Prohibidos.

. Balcones: Se autorizan con un vuelo máximo de 40 cm. y las condiciones que se determinan en el punto 1.4.c. siguiente.

. Marquesinas: Prohibidas.

g. Segregaciones y Agregaciones.

Se prohiben Agregaciones que modifiquen el parcelario tradicional.

A los efectos de Segregaciones, la parcela mínima se fija en 120 m².

1.3. Condiciones de uso.

a. Uso Residencial.

Permitidas todas las Clases y Categorías.

b. Uso Dotacional.

Permitidas únicamente las Clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8, la Clase 2, Servicios Terciarios, en sus Tipos 2.1, 2.2 y 2.3 y la Clase 3, Turismo, en sus Tipos 3.1 y 3.2. en todas las Situaciones.

c. Uso de Industria y Extractivo.

Permitido únicamente la Clase Talleres Tipo Doméstico (Categoría Primera).

d. Agropecuarias.

Prohibido.

1.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados, los miradores, ni las terrazas.

Los balcones que se autorizan, podrán realizarse sin vuelo o con vuelo, rematándose éstos con moldura con canto inferior a 12 cm.

En todo caso, los balcones se autorizan únicamente en planta primera, y no podrán realizarse en más de un hueco si la fachada dispone de un máximo de tres, pudiendo aumentarse en una unidad por cada dos huecos que supere el número de tres.

b. No se permiten barandillas de balaustres ni de fábrica opaca ni de celosía de piedra cerámica o de hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. No se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura superior a 1,20 m., debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto > ancho). La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 cm. a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación del desván podrá hacerse en fachada mediante pequeños huecos cuadrados.

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta de pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer, en todo caso, el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima del hueco de 2,50 m. y una altura igual a la del resto de los huecos.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón de tonos oscuros o de cualquier otro material que por su textura brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros o imitación a madera.

Se prohíben las persianas enrollables con guías por el exterior.

d. Únicamente se autoriza como material de acabado de fachada la piedra natural (sillería o mampostería) y el enfoscado, y pintado con recercado de huecos y refuerzos a la manera tradicional.

Los tonos de la pintura de fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional, en general de colores terrosos.

e. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada y patio, rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 40 % y terminación de teja curva de color pardo rojizo. Se prohíben los quiebros en la misma, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del espacio bajo la misma mediante lucernarios en el propio faldón.

Los aleros se realizarán a base de piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional.

ANULA A ANTERIORES. ABRIL-2002

f. Se prohiben los letreros luminosos por encima de la planta baja y, en todo caso, serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohiben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

g. En general, en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba, y en concreto los zócalos de piedra, pilares, recercados, cornisas, escudos, ... etc.

1.5. Condiciones de Protección.

Serán de aplicación a los edificios y elementos que expresamente se protegen (Ver Volumen VI. Catálogo) de acuerdo con lo determinando en el punto 11 siguiente: NORMAS DE PROTECCIÓN y en el CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, que completa estas Normas.

2. ZONA B. EQUIPAMIENTO I. RELIGIOSO.

2.1. Definición.

Comprende el ámbito de los Conventos de Dominicos/as existentes en el casco consolidado.

2.2. Condiciones de Volumen.

Se reconocen las edificaciones existentes, considerándose agotado el aprovechamiento, prohibiéndose por tanto su ampliación, autorizándose únicamente obras de rehabilitación y conservación.

Los terrenos no ocupados por la edificación tendrán la consideración de libres de dominio y uso privado.

2.3. Condiciones de Uso.

Se autorizan únicamente los usos existentes entre los que se incluye el Residencial Comunitario.

2.4. Condiciones Estéticas.

En las obras autorizadas de rehabilitación y conservación, se deberán mantener las condiciones de composición y materiales de acabado tradicionales.

2.5. Condiciones de Protección.

Por sus edificios expresamente protegidos, se estará a lo que se determina en las Normas de Protección y en el Catálogo de Bienes Protegidos que completa estas Normas.

3. ZONA C. BORDE DE CARRETERA.

3.1. Definición.

Se incluye en esta Área de Ordenanza el margen Oeste de la carretera que circunda el denominado Casco Antiguo por este límite.

3.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de edificación.

Se autoriza únicamente la edificación aislada, reconociéndose otras tipologías, no considerándose éstas Fuera de Ordenación.

b. Alineaciones y Rasantes.

En la correspondiente documentación gráfica se señalan tanto las Rasantes como la Alineación de Edificación, en cuya línea, a partir de la cual, podrá situarse libremente la edificación.

c. Altura Máxima.

La Altura Máxima autorizada será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con 6 m. de Altura de Cornisa y 9 m. de Altura de Cumbrera.

d. Parcela Mínima.

A los efectos de la edificación, la Parcela Mínima se fija en 350 m².

e. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento Máximo será de 0,50 m²/m² sobre parcela.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos, (aprovechamiento en todo caso no computable, excepto la parte del semisótano por encima de la rasante).

f. Cuerpos Volados.

Se autorizan únicamente los balcones con vuelo máximo de 40 cm.

g. Parcelaciones y Segregaciones.

Se prohiben las parcelaciones y segregaciones por debajo de la parcela mínima autorizada.

3.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Permitidas todas las Clases y Categorías.

b. Uso Dotacional.

Permitidas las Clases: Equipamiento Comunitario, en su Tipo 1.4. Ocio-Espectáculos; Servicios Terciarios, en sus Tipos 2.1. Comercio, 2.2. Oficinas y 2.3. Reunión, en sus dos Situaciones; y Turismo en sus Tipos Intensivos 3.1. Hospedaje y 3.2. Restauración.

c. Uso Industrial y Extractivo.

Prohibido únicamente la Clase Talleres en sus Categorías 1 (Talleres Domésticos) y 3 (Almacenes).

d. Agropecuario.

Prohibido.

3.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados, los miradores, ni las terrazas.
Los balcones que se autorizan, podrán realizarse sin vuelo o con vuelo, rematándose éstos con moldura con canto inferior a 12 cm.

b. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. No se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura superior a 1,20 m., debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto > ancho). La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 cm. a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación del desván podrá hacerse en fachada mediante pequeños huecos cuadrados.

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta de pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer, en todo caso, el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima del hueco de 2,50 m. y una altura igual a la del resto de los huecos.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para pintar o barnizar.

Se prohiben las persianas enrollables con guías por el exterior.

d. Únicamente se autoriza como material de acabado de fachada la piedra natural (sillería o mampostería) y el enfoscado, y pintado con recercado de huecos y refuerzos a la manera tradicional.

Los tonos de la pintura de fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional, en general de colores terrosos.

e. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada y patio, rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 40 % y terminación de teja curva de color pardo rojizo. Se prohiben los quiebros en la misma, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del espacio bajo la misma mediante lucernarios en el propio faldón.

Los aleros se realizarán a base de piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional.

4. ZONA D. ENSANCHE.

4.1. Definición.

Comprende las zonas de borde así calificadas, situadas al E., S. y O., y que como tal se señalan en el correspondiente Plano de Ordenación.

4.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de edificación.

Edificación aislada. Se autoriza también la edificación pareada siempre que conste acuerdo con el colindante o responda a un proyecto unitario.

b. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en la correspondiente Documentación Gráfica. En ella se determina la Alineación de Manzana, fijándose en su momento la de la Edificación por la aplicación del resto de las condiciones que en esta Ordenanza se dictan.

c. Retranqueos.

Se determina un retranqueo mínimo de 3,00 m. a todos los linderos.Para Edificación Aislada retranqueo mínimo al frente de parcela 1,50 m. Para Edificación Pareada deberán retranquearse o alinearse a fachada ambas edificaciones.

d. Altura Máxima.

La altura máxima autorizada será de DOS PLANTAS (Baja + Una), con una Altura de Cornisa máxima de 6,50 m. y con una Altura de Cumbrera máxima de 9'50 m.

e. Parcela Mínima y Ocupación Máxima.

La Parcela Mínima para edificación aislada, pareada o adosada será de 200 m² con una ocupación máxima de la edificación del 50 %. Se autorizan asimismo parcelas existentes de menor dimensión siempre que respondan al parcelario tradicional.

f. Aprovechamiento Máximo.

El Aprovechamiento Máximo autorizado para Vivienda Aislada será de 1,00 m²/m² (s/parcela).

En todo caso, se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable y la construcción de sótanos y semisótanos, aprovechamiento no computable excepto la parte del semisótano por encina de la rasante.

g. Cuerpos Volados.

Se autorizan los cuerpos volados con un máximo de 0,80 m. y ocupando como máximo 1/3 de la longitud de fachada (en cada una de ellas).

4.3. Condiciones de Uso.

a. Residencial.

Permitido únicamente la Clase vivienda, Categoría unifamiliar.

b. Dotacional.

Prohibido en todas sus Clases y Tipos.

c. Industrial y Extractivo.

Prohibido en todos sus Tipos y Categorías.

d. Agropecuario.

Prohibido.

4.4. Condiciones Estéticas.

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales que se determinan en el punto 1.5.4. y, en todo caso, tener en cuenta las condiciones del entorno y a lo siguiente:

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales que se determinan en el punto 1.5.4. y, en todo caso, tener en cuenta las condiciones del entorno y a lo siguiente:

Las cubiertas serán inclinadas, prohibiéndose las buhardillas, con terminación de teja curva de color pardo rojizo y los materiales de acabado de las fachadas serán: la piedra natural y los enfoscados de colores terrosos.

La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de cerramientos ciegos de fábrica. Únicamente se permiten éstos hasta una altura de 0'80 m, el resto deberá ser un cerramiento vegetal, celosía cerámica o malla metálica.

4.4. Condiciones de Ejecución.

Se delimita una Unidad de Actuación, para cuya ejecución será de obligación a lo señalado en esta zona D, en la Ficha de Características que se adjunta y a lo siguiente.

Será preceptivo la redacción del correspondiente Estudio de Detalle previo a cualquier obra de Urbanización y Edificación.

El Aprovechamiento medio será de 0,35 m²/m² S/Superficie total de la Unidad.

La Parcela Mínima se determina en el Estudio de Detalle, no pudiendo superar en ningún caso las 20 Viv./Ha. (Superficie Total de la Unidad).

Se estará además a lo que se señala en el artículo 44.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Se delimitan también dos Actuaciones Aisladas en las que serán de aplicación las condiciones de esta Ordenanza, debiendo, en todo caso, realizarse previamente a cualquier acción urbanizadora o edificatoria el correspondiente Proyecto de Normalización de Fincas.

UNIDAD DE ACTUACIÓN

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN: **U.A.1.**

LOCALIZACIÓN PLANOS: O.4.

ORDENANZA DE APLIC.: D (ENSANCHE RESIDENCIAL)

SUPERFICIE VIARIO :	1.731 m²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	s/ Art.44.3	COEFIC. OCUPACIÓN :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	s/ Art.44.3	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO CON APROV.:	5.211 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.430 m²
SUPERFICIE TOTAL :	6.942 m²	EDIFICAB. TOTAL :	2.430 m²

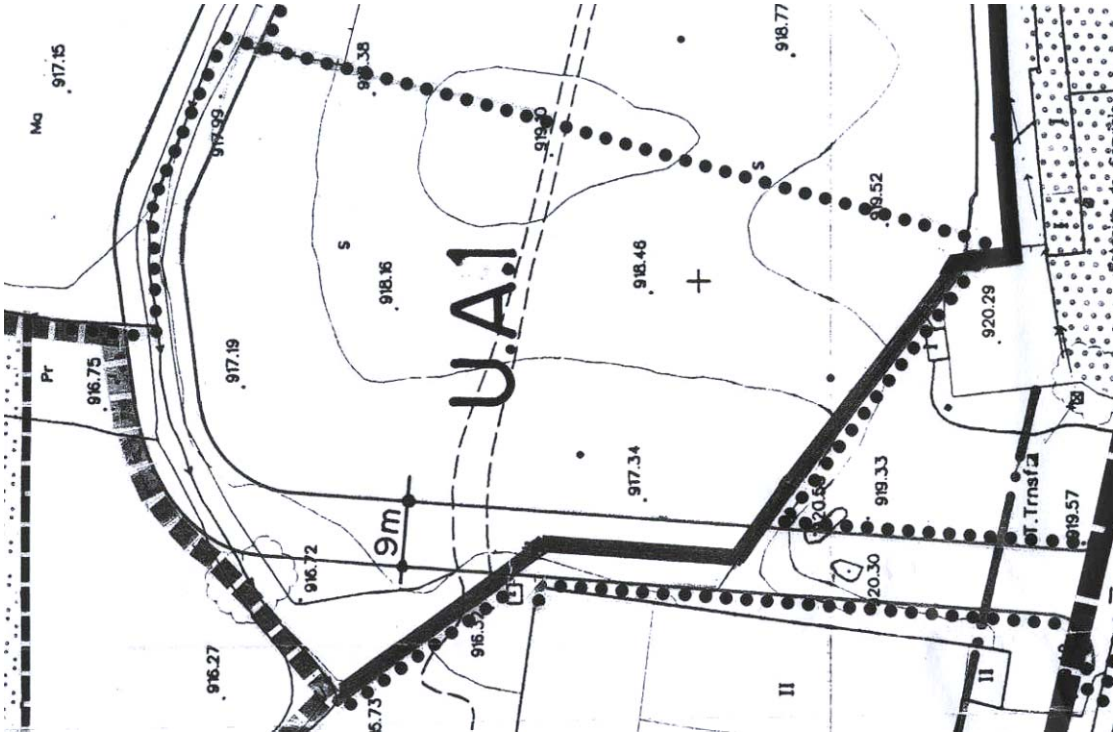
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA D

CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN DE SUELO (Art.44.3. de la Ley de C. y L).

INSTR. PREVIOS ORDEN.: E.D.

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E: 1/1.000

OBSERVACIONES: APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD = 0,35 m²/m² CON UN MÁXIMO DE 20 VIV/HA. PARCELA MÍNIMA A DETERMINAR EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

AGOSTO 2.004. ANULA ANTERIORES

ACTUACIÓN AISLADA

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN: **A.A.1.**

LOCALIZACIÓN PLANOS: O.4.

ORDENANZA DE APLIC.: D (ENSANCHE RESIDENCIAL)

SUPERFICIE VIARIO :	-	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	-	COEFIC. OCUPACIÓN :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	-	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO CON APROV.:	-	EDIFICAB. PRIVADA :	-
SUPERFICIE TOTAL :	15.115 m²	EDIFICAB. TOTAL :	S/ ZONA D.

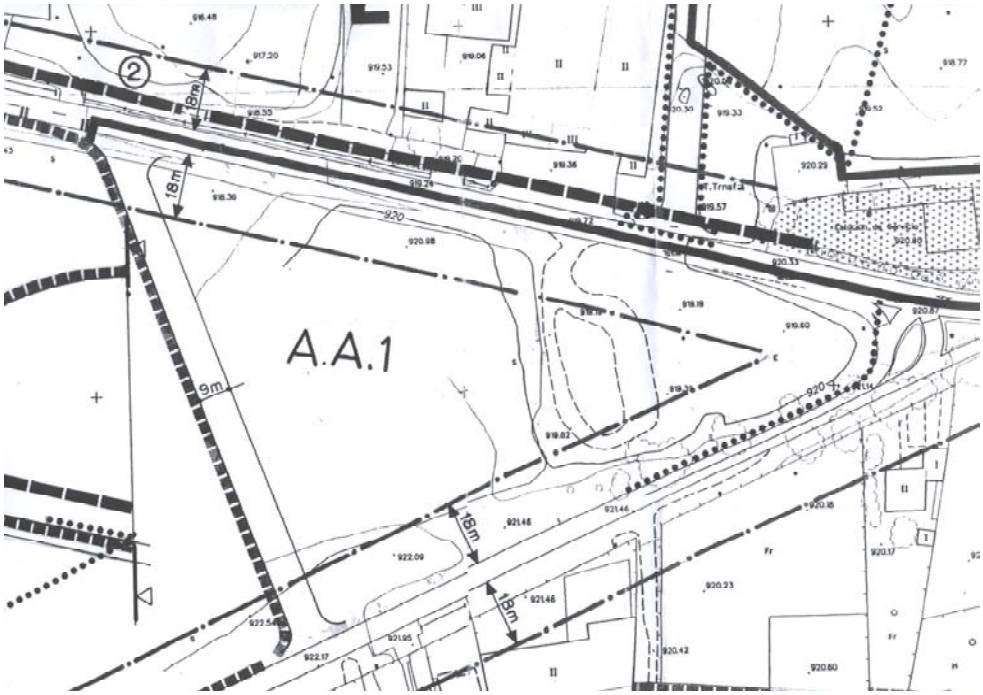
USOS PERMITIDOS: S/ZONA D

CARGAS: CESIÓN DE VIALES Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

AGOSTO 2.004

ACTUACIÓN AISLADA

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN: **A.A.2.**

LOCALIZACIÓN PLANOS: O.4.

ORDENANZA DE APLIC.: D (ENSANCHE RESIDENCIAL)

SUPERFICIE VIARIO :	-	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :	-	COEFIC. OCUPACIÓN :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	-	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO CON APROV.:	4.829 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	-
SUPERFICIE TOTAL :	8.150 m²	EDIFICAB. TOTAL :	S/ZONA D

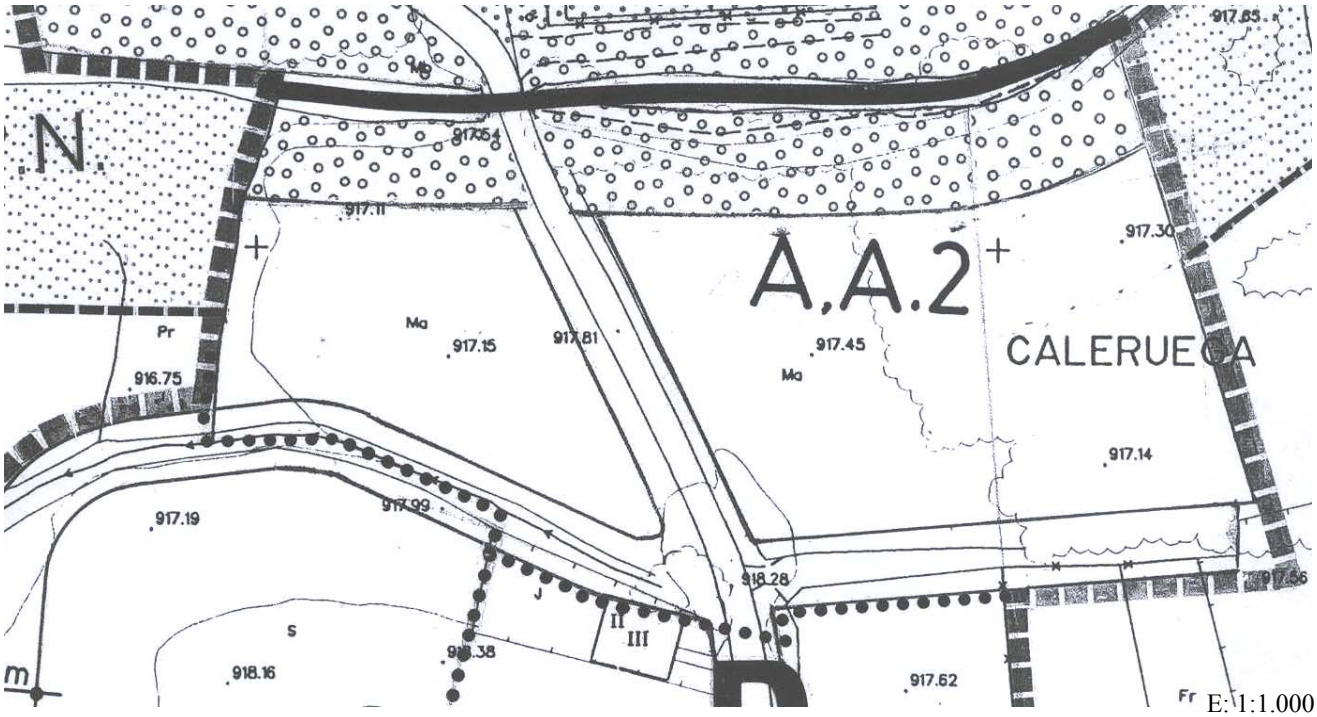
USOS PERMITIDOS: S/ZONA D

CARGAS: CESIÓN DE VIALES Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E: 1:1.000

OBSERVACIONES:

AGOSTO 2.004

5. ZONA E. INDUSTRIAL.

5.1. Definición.

Comprende el área semiconsolidada con este tipo de Uso, situada al S.O. del Casco Urbano en la margen derecha de la carretera a Aranda de Duero.

5.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de Edificación.

Se autoriza únicamente la edificación aislada.

b. Alineaciones y Rasantes.

En la documentación gráfica se señala tanto las Rasantes como la Alineación de Manzana o de Edificación, (línea de edificación), a partir de la cual podrá situarse la misma.

c. Retranqueos.

Se determinan unos retranqueos de 3 m. a linderos, no siendo obligado al frente de parcela.

d. Altura Máxima.

La altura máxima de la edificación (de Cornisa) autorizada es de 6,00 m. y la total (de Cumbrera) de 7,50 m.

e. Parcela Mínima.

La parcela mínima autorizada es de 750 m².

f. Aprovechamiento Máximo.

El aprovechamiento máximo autorizado es de 0,80 m²/m² sobre parcela.

5.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Prohibido en todas sus Clases, excepto una vivienda unifamiliar por cada unidad de actividad industrial, para personal de vigilancia o mantenimiento.

b. Uso Dotacional.

Prohibido en todas sus Clases.

c. Industrial.

Permitido en sus Clases: Talleres, Categorías 1, 2 y 3; Industria vinculada a explotaciones agropecuarias en todos sus Tipos e Industria en general en sus Categorías 1, 2 y 3.

d. Agropecuaria.

Se autorizan los Tipos: Edificaciones auxiliares, almacenes y silos y los viveros e invernaderos.

5.4. Condiciones Estéticas.

Se tendrá en cuenta lo determinado en las Condiciones Generales de estas Normas y en las del Entorno, (punto 1.5.4.).

Se prohiben las separaciones entre parcelas a base de paramentos ciegos de fábrica. Únicamente se permiten éstos, hasta una altura de 0,80 m. El resto deberá ser un cerramiento vegetal, celosía cerámica o malla metálica.

6. ZONA F. ALMACENES Y TALLERES.

6.1. Definición.

Comprende las áreas semiconsolidadas con este tipo de uso situadas al Sur del Casco Urbano.

6.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de edificación.

Se autoriza la edificación adosada o pareada.

b. Alineaciones y Rasantes.

En la documentación gráfica se señalan las Rasantes y la correspondiente Alineación de Manzana, a partir de la cual podrá situarse la edificación.

c. Retranqueos.

Sólo se obliga a un retranqueo de 3 m. al fondo de parcela.

d. Altura Máxima.

La altura máxima de la edificación (de cornisa) autorizada, será de 6,00 metros y la total (de cumbrera), de 7,50 m.

e. Parcela Mínima.

La parcela mínima será aquella que presente al menos un frente de 6,00 m.

f. Aprovechamiento Máximo.

El aprovechamiento máximo autorizado será el resultante de aplicar la altura máxima a la parcela objeto de la edificación a la ocupación máxima permitida.

6.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Prohibido en todas sus Clases.

b. Uso Dotacional.

Prohibido en todas sus Clases.

c. Industrial.

Permitido únicamente en las Clases: Talleres e Industria vinculada a explotación agropecuaria.

d. Agropecuario.

Sólo los autorizados en el punto c.

6.4. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa de carácter general (punto 1.5.4.), y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno.

Se prohiben las separaciones entre parcelas a base de paramentos ciegos de fábrica. Únicamente se permiten éstos, hasta una altura de 0,80 m. El resto deberá ser un cerramiento vegetal, celosía cerámica o malla metálica.

7. ZONA G. CASCO EXTERIOR.

7.1. Definición.

Comprende el núcleo situado al N.O. del Conjunto Consolidado y exterior al mismo al Oeste del río Gromejón.

7.2. Condiciones de Volumen.

a. Tipo de edificación.

Manzana cerrada o compacta o edificación aislada, agrupada o pareada.

b. Alineaciones y Rasantes. Retranqueos.

Se respetarán, en general, las Alineaciones Exteriores existentes configuradas por las edificaciones y cerramientos actuales, o en su caso, por los límites de propiedad, debiendo existir en este caso al menos una distancia de 3,50 m. al eje del viario al que de frente.

Se autorizan asimismo las edificaciones retranqueadas tanto a los linderos laterales y fondo, como al frente. (Mínimo 1,50 m.).

c. Fondo edificable.

El fondo edificable en altura para edificación en manzana o en hilera (sin retranqueo), a partir de la Alineación de Edificación será de 14 metros como máximo. El resto de los terrenos tendrá la consideración de Espacio Libre no edificable de Uso y Dominio Privado.

d. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de DOS PLANTAS (Baja + Una), con 6,00 metros de altura máxima (altura de cornisa), y 9,00 metros de altura de cumbrera.

e. Parcela mínima.

A los efectos de la edificación, en manzana o en hilera, no se determina parcela mínima.

Para edificación adosada o aislada se fija en 300 m².

f. Aprovechamiento.

En el caso de edificación en manzana compacta o cerrada, el resultante de aplicar la altura permitida al fondo máximo edificable determinado en 14,00 metros.

En edificación aislada o pareada, 0,75 m²/m² s/ parcela neta.

En todo caso, se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

7.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Permitidas todas las Clases y Categorías (vivienda unifamiliar y colectiva, así como la residencia comunitaria).

b. Uso Dotacional.

Permitidas únicamente las Clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus Tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la Clase 2: Servicios Terciarios, en todos sus Tipos y Situaciones, y la Clase 3: Turismo, en sus Tipos: 3.1. y 3.2. en todas sus Situaciones.

c. Uso de Industria.

Permitida la Clase Talleres y la Industria vinculada a explotaciones agropecuarias, en edificio exclusivo o compartido. En todo caso, el tipo de edificación será aislado y deberán cumplirse las Condiciones de Volumen y Estéticas que se determinan en esta Ordenanza.

d. Agropecuario.

Se estará a lo que se determina en el punto c. anterior.

7.4. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa de carácter general (punto 1.5.4.), y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno.

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de paramentos ciegos de fábrica. Únicamente se permiten éstos, hasta una altura de 0,80 m. El resto deberá ser un cerramiento vegetal, celosía cerámica o malla metálica.

ANULA ANTERIORES. OCTUBRE 2.002

8. ZONA H. EQUIPAMIENTO II.

8.1. Definición.

Se reconocen como tal, las áreas o manzanas señaladas en el ámbito de las distintas áreas de ordenanza anteriormente reguladas y aquellas zonas situadas al S.O. y O. del conjunto consolidado y exterior al mismo (al Oeste del río Gromejón), y en la que actualmente se localizan usos de equipamiento deportivo, en una de ellas, está en proyecto la ubicación de una Residencia de la Tercera Edad, en otra, y una instalación turística (hotelera-deportiva) en la última.
A la primera se la distingue con el Grado 1º, a la segunda con el Grado 2º, a la tercera con el Grado 3º y a la cuarta con el Grado 4º.

8.2. Condiciones de Volumen.

Tipo de edificación.

Para el Grado 1º se autoriza el tipo correspondiente al área de ordenanza en que se localiza o aquellos otros que se justifiquen en base al equipamiento propuesto. Para los Grados 2º y 3º, y 4º sólo se autoriza la edificación aislada.

Altura máxima.

Para el Grado 1º, la que se determina como máxima (en m.) para la correspondiente ordenanza. Para los Grados 2º y 3º se definirá en el preceptivo Proyecto de Ejecución, de acuerdo con el uso específico y su normativa específica, no pudiendo superar las 2 Plantas + Desván (Baja + Una + Desván) 6,80 m. de altura de cornisa y 9,80 m. de altura de cumbrera.
Para el Grado 4º la altura máxima será de 3 plantas (Baja + Dos) con 10,00 m. de altura de cornisa y 13,00 m. de altura de cumbrera.

Aprovechamiento.

Para el Grado 1º, el que se determina para la correspondiente área de ordenanza, pudiendo aumentarse éste siempre que se justifique, en base al equipamiento propuesto. Para los Grados 2º y 3º, no se determina por estar en función del uso específico a determinar en su momento. Para el Grado 4º el aprovechamiento máximo será de 3.000 m² construidos.

8.3. Condiciones de Uso.

a. Uso Residencial.

Para todos los grados únicamente se autoriza la Clase a), Categoría: vivienda en edificación unifamiliar para el servicio de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

b. Uso Dotacional.

Para el Grado 1º, se autorizan aquellos que lo son expresamente en la correspondiente Área de Ordenanza.

Para el Grado 2º, se autoriza la Clase 1: Equipamiento Comunitario en su Tipo 1.5., la Clase 2, en sus Tipos 2.2. y 2.3. y la Clase 3, en su Tipo 3.2.

Para el Grado 3º, se autoriza la Clase 1: Equipamiento Comunitario en su Tipo 1.2, la Clase 2, en su Tipo 2.3. y la Clase 3, en sus Tipos 3.1. y 3.2.

Para el Grado 4º, se autoriza la Clase 1: Equipamiento Comunitario en su Tipo 1.5, y la Clase 3: Turismo, en sus Tipos 3.1. y 3.2.

c. Industrial.

Para todos los Grados prohibidos en todos sus Tipos.

d. Agropecuario.

Para todos sus Grados prohibido.

8.4. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa de carácter general dictada en las presentes Normas y, en todo caso, tener en cuenta la conservación del entorno. (Artículo 5.4.1.).

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de paramentos ciegos de fábrica. Únicamente se permiten éstos, hasta una altura de 0,80 m. El resto deberá ser un cerramiento vegetal, celosía cerámica o malla metálica.

8.5. Condiciones de Ejecución.

Para la ejecución del Grado 4º se delimita una Unidad de Actuación en la que será de aplicación lo señalado para su grado en esta Zona H, en la ficha de características que se adjunta y a lo siguiente: Será preceptivo la redacción del correspondiente Estudio de Detalle previo a cualquier obra de Urbanización y Edificación. El Aprovechamiento Medio será de 0,22 m²/m² s/la superficie total de la Unidad. Se prohíben las segregaciones, considerándose la Unidad parcela única. Se estará además a lo que se señala en el Art.44.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, siendo imputable a los efectos de cesión el Espacio Libre que expresamente se señala.

ANULA ANTERIORES. ENERO 2.003

UNIDAD DE ACTUACIÓN DENOMINACIÓN: **U.A.2.**

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

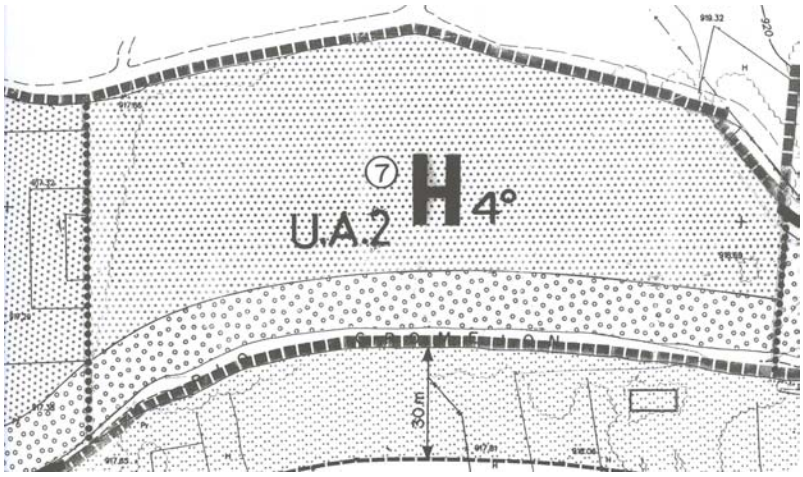
ORDENANZA DE APLIC.:

SUPERFICIE VIARIO :	-	Nº DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :	2.880 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	-	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO CON APROV.:	10.720 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	3.000 m²
SUPERFICIE TOTAL :	13.600 m²	EDIFICAB. TOTAL :	3.000 m²

USOS PERMITIDOS: S/ Zona H Equipamiento II. Grado 4º CARGAS: S/Art. 44.3 Ley 5/99

INSTR. PREVIOS ORDEN.:ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: A definir en E.D.

PLANO:



E: 1/2000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO 0,22 m²/m² S / SUPERFICIE TOTAL

AGOSTO 2.004. ANULA ANTERIORES

9. ZONA I. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO. (E.L).

9.1. Definición.

Comprende los espacios destinados a zonas verdes y áreas de juego y recreo, y áreas y sendas peatonales.

9.2. Condiciones de Aprovechamiento.

La edificabilidad en los usos acordes con estos espacios de uso público no sobrepasará 0,04 m²/m², con un máximo de 150 m² por hectárea, siendo la altura máxima permitida de 3,00 metros.

9.3. Condiciones de Uso.

Usos Permitidos: Además de los propios de estancia al aire libre y paseo, se autorizan los siguientes: Escenario para espectáculos al aire libre, templetes, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios de información e higiene y kioscos de hostelería, floristería, prensa, etc.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.4. Condiciones Especiales.

Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

10. NORMAS DE PROTECCIÓN.

10.1. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación a los Edificios o Elementos Protegidos (Catalogados), en el municipio de CALERUEGA.

10.2. Niveles de Protección.

Se establecen Dos Niveles de Protección: Integral y Estructural.

El Nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

El Nivel Estructural protege la apariencia del edificio y sus elementos estructurales con el fin de conservar aquellos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

10.3. Ámbitos de Protección.

10.3.1. Ámbito de Protección Integral.

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios de carácter monumental o elementos así clasificados y que se reseñan en los Planos de Ordenación y en el correspondiente Catálogo.

10.3.2. Ámbito de Protección Estructural.

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios de interés o elementos así clasificados y que se reseñan en los Planos de Ordenación y en el correspondiente Catálogo.

10.4. Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar).

10.4.1. Seguridad, Salubridad y Ornato.

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

10.4.2. Declaración de Ruina.

La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas, sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la L.S. y en las presentes Normas.

En todo caso, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

10.5. Tipos de Obras.

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de las presentes Normas de Protección son los siguientes:

a. Conservación
b. Restauración
c. Consolidación
d. Rehabilitación
e. Reestructuración
f. Pavimentación

g. Urbanización
h. Ajardinamiento

Son Obras de Conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad, en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubiertas, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

Son Obras de Restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

Son Obras de Consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

Son Obras de Rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral, en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Son Obras de Reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Son Obras de Pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito de esta Ordenanza.

Son Obras de Urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado o peatonal incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc.

Son Obras de Ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

10.6. Condiciones Estéticas.

Toda actuación en el ámbito de esta Ordenanza deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas que para ella se dictan.

En Obras de Conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

Las Obras de Restauración y Consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las Obras de Restauración además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso de edificio.

En Obras de Rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

En Obras de Reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

En Obras de Pavimentación se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

En Obras de Urbanización en el ámbito del Casco Antiguo se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación, debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura.

En Obras de Ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

10.7. Protección de parcela.

En el ámbito de esta Ordenanza se prohibe la segregación y agregación de las parcelas existentes con el fin de mantener el tradicional parcelario existente.

10.8. Protección Integral.

10.8.1. Edificios, Construcciones y Elementos con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica y que se reseñan en el Catálogo que completa esta documentación, incluyendo los Yacimientos Arqueológicos inventariados.

10.8.2. Obras permitidas.

En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras que supongan el derribo de todo o parte del edificio protegido y aquellas actuaciones que, afectando a conjunto del mismo, no se encuadren en las definiciones anteriores o supongan reproducciones miméticas.

10.9. Protección Estructural.

10.9.1. Edificios y construcciones con Protección Estructural.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales, grafiados en la correspondiente documentación gráfica y que se reseñan en el Catálogo que completa esta documentación.

10.9.2. Obras Permitidas.

No se autoriza ni el derribo ni el vaciado de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta, así como sus elementos estructurales (estructura forjados, formación de cubierta, escaleras y composición de fachada).

10.9.3. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

10.9.4. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones interiores y exteriores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

8.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO.

8.2.1. Definición y Régimen.

8.2.1.1. Definición y Clasificación.

1. Tendrán la condición de Suelo Rústico los terrenos descritos en el Art.15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla lo establecido en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Modificación del punto 2 del artículo 9, por Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio. Así tendrán esta condición, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

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

b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluido los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifique 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.

c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los Planos de Clasificación donde se han señalado con el Código SR.

2. En el suelo rústico, en el ámbito del municipio de CALERUEGA, se distinguen las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

a. Suelo Rústico Común, constituido por los terrenos que no incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

b. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

c. Suelo Rústico con Protección Cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

d. Suelo Rústico con Protección Natural, constituido por los terrenos comprendidos en Montes Públicos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora. Asimismo se incluyen en este tipo de suelo las Vías Pecuarias existentes en el Municipio.

e. Suelo Rústico de Entorno Urbano, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.

f. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, constituido por las Vías Pecuarias y sus márgenes.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

3. El Suelo Rústico se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales de acuerdo con las categorías que se señalan en el párrafo anterior. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en los planos de Suelo Rústico y responden a los Códigos que más adelante se detallan.

8.2.1.2. Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.

1. El Suelo Rústico estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada Nivel de Regulación en función de su naturaleza y destino, en los puntos siguientes.

2. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento que decidirá sobre las posibles actuaciones.

4. La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León regula en el Título I, Capítulo IV, el régimen aplicable al suelo rústico, estableciendo una serie de derechos y deberes comunes a las diferentes categorías de suelo rústico contemplados en esta Ley y que transcribimos a continuación:

Artículo 23. *Derechos en Suelo Rústico:*

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

Asimismo, en suelo rústico según el artículo 23.2 Ley 5/1999 podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento que se recoge en la Sección 3 y con las condiciones establecidas en la Ley para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

a. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

b. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e. Construcciones destinadas a vivienda familiar aislada y que no formen núcleo de población.

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

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

4. Además, los propietarios de suelo clasificado como rústico, tendrán la obligación de cumplir una serie de deberes junto con los deberes de uso y conservación y adaptación al ambiente establecidos en los artículos 8 y 9 de la Ley 5/1999, que se refieren a todo tipo de suelo.

Artículo 24. *Deberes y Limitaciones en Suelo Rústico:*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a. Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b. Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

2. En suelo rústico quedan 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, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

4. En suelo rústico 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.

8.2.1.3. Niveles de Regulación:

1. En base a las diferentes categorías que se describen en el punto 8.2.1. anterior, se determinan los siguientes Niveles de Regulación en Suelo Rústico en el municipio de CALERUEGA:

a. Nivel de Regulación Básica o Suelo Rústico Común. (S.R.C.).

b. Nivel de Regulación Especial o Suelo Rústico de Protección, distinguiéndose en este caso los siguientes tipos:

. Suelo Rústico de Entorno Urbano. (S.R.E.U.).
. Suelo Rústico con Protección Natural. (S.R.P.N.).
. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras. (S.R.P.I.).
. Suelo Rústico con Protección Cultural. (Yacimientos Arqueológicos). (S.R.P.C.).

2. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terrenos a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

3. A continuación se establecen las condiciones generales y de parcelación, uso y edificación para cada uno de los niveles de regulación del Suelo Rústico.

8.2.2. Nivel de Regulación Básica.

En el Nivel de Regulación Básica o Suelo Rústico Común se establecen las siguientes determinaciones:

8.2.2.1. Núcleo de Población.

A los efectos de lo prevenido en estas Normas y en lo referente a la formación del núcleo de población se estará a lo siguiente:

a. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras permanentes concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, servicio o trabajo de una comunidad humana heterogénea, que libremente en ese lugar se asienta.

b. Son condiciones objetivas de carácter general, que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

   . La parcelación entendida como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes si en ella concurre alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.

   . El cambio del uso agrícola, forestal, ganadero, salvo en los casos de edificios relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.

   . La aparición de edificios en este Suelo, con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean estos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

   . Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

   . El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

c. Condiciones para la Formación de Núcleo de Población.

Se considerará núcleo de población a todo asentamiento que contenga dos o más edificios amenos de 200 m. entre sí o a 500 m. de cualquier punto del Suelo Urbano.

Así como también la edificación de más de dos viviendas familiares consecutivas con vial de acceso común en parcelas colindantes o enfrentadas.

d. Medidas para impedir la formación de Núcleo de Población.

En base al art. 23.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León no se podrán construir viviendas familiares en cualquier porción de suelo no urbanizable si con ello existe la posibilidad de formación de núcleo de población.

No son aplicables las condiciones respecto de la formación de núcleo de población a las construcciones e instalaciones destinadas a las tareas agrícolas y las vinculadas a las obras públicas, si bien habrán de cumplir las condiciones que para cada una de ellas se fijan en estas Normas.

8.2.2.2. Construcciones vinculadas al Uso Agropecuario.

a. Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícolas, deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asienten.

b. Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agrícola, cuando:

. Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse esta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.

. Responda al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla.

. Sin responder directamente al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

c. Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue idéntico tratamiento que el que en la finca se produzca.

d. Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso formarán núcleo de población.

8.2.2.3. Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

a. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública cuando:

. Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporalidad y estar incluidas dentro del proyecto de construcción de dicha obra.

. Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un periodo de vida.

. Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.

b. Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y un periodo de vida será el de la ejecución, debiendo procederse después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.

c. Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estas incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todos los casos:

. Justificar su necesaria ubicación en el Suelo Rústico.
. Justificar el hecho de no formar núcleo de población.

d. Los edificios e instalaciones que sean precisas para garantizar un mejor funcionamiento de la obra pública deberán:

. Justificar su necesaria ubicación en el Suelo Rústico.
. Que su ubicación sea precisa para el funcionamiento de la obra pública.
. Que no forma núcleo de población.

8.2.2.4. Construcciones e Instalaciones de utilidad Pública o Interés Social.

a. Con carácter de excepcionalidad, se permiten en este Suelo Edificios de UP o IS en base a su correspondiente clasificación obtenida por su legislación específica.

b. Los edificios de UP o IS cuyo carácter viene dado por su legislación específica deberán, además de adecuarse al contenido de esta Norma:

- Justificar la necesidad de su emplazamiento en este Suelo.

- Respetar las condiciones de aislamiento y morfología de la edificación.

- En los casos de existir planeamiento Municipal, respetar las incompatibilidades de usos que para este Suelo dicho Planeamiento imponga.

c. Los edificios cuya UP o IS no venga conferido por su legislación específica, además de adecuarse a lo indicado en el punto anterior deberán justificar dicha utilidad o interés.

Siendo las causas de declaración de UP o IS variables, las presentes Normas consideran como posible marco común para justificar dicha declaración las siguientes:

- que se resolviera un problema dotacional eliminando un déficit existente.

- que se genere empleo estable.

- que se solucione un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, aguas jurisdiccionales, espacio aéreo, etc.

- que se controle, mejore o se posibilite el estudio del ambiente rural.

- que se posibilite el uso y disfrute de la naturaleza.

d. La necesidad de su emplazamiento en este suelo, en todos los casos, deberá ser justificada, sirviendo como marco para dicha justificación:

- La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones en núcleos de población.

- que sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:

  . Ser la razón básica de su emplazamiento.

  . No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de áreas urbanas.

  . Que las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc., que el lugar otorga sean de tal magnitud que obliguen a la ubicación de la edificación en este Suelo.

8.2.2.5. Edificios Aislados destinados a vivienda familiar.

a. Con carácter de excepcionalidad podrán autorizarse en el Suelo Rústico Común la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar.

b. Pueden considerarse las siguientes situaciones:

   . Que la edificación guarde relación con la explotación agropecuaria de los terrenos (vivienda del Agricultor).
   . Que la edificación no guarde relación con la explotación de los terrenos, ya sea vivienda permanente o de temporada.

c. En todo caso los edificios aislados destinados a vivienda familiar no vinculada al uso agropecuario a situar en Suelo Rústico Común deberán cumplir las condiciones que se determinan en el punto anterior. (Núcleo de Población).

8.2.2.6. Condiciones de emplazamiento de la edificación.

Las edificaciones en Suelo Rústico Común tendrán el carácter de aisladas.

Los retranqueos serán en cada caso los que se determinan en el punto 8.2.4.9. siguiente.

Únicamente en el caso de construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos (graneros, silos, etc) al edificio principal. En todos los demás casos, será obligado el cumplimiento del carácter de edificación aislada.

8.2.2.7. Condiciones Morfológicas y Tipológicas de la Edificación.

Es criterio general de la presente Norma el que los edificios que se proyecten en el Suelo Rústico Común, deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asienten, y en este sentido se considerará que una edificación es propia del Suelo Urbano cuando:

a. Las viviendas no se desarrollen en tipología unifamiliar.

b. Las edificaciones superen una altura de dos plantas.

c. Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a éstos.

d. Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en las presentes Normas.

e. Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural; en este sentido las edificaciones deberán:

. Resolver sus fachadas de forma que en ningún caso se dejen paredes que pudieran recordar medianerías.

. En las fachadas la proporción del hueco será como máximo en VEINTE (20) por ciento de la total.

. Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán de:

. Ladrillo vista o fábricas para enfoscar y pintar en tonos claros.

En ningún caso se permitirá la terminación de la fachada por medio de alicatados o con utilización de muros cortinas.

. Se prohiben en fachada los vuelos cerrados, y en los casos de vuelos abiertos, estos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

. La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada en colores obscuros.

. La cerrajería de los huecos será resuelta utilizando madera o metales para pintar en colores obscuros.

. Las cubiertas podrán ser planas o de teja.

No se permitirán cubiertas con tratamientos metalizados, ni las onduladas de material plástico.

No se permiten las cubiertas de fibrocemento en su color.

. Los cerramiento de las parcelas serán transparentes, prohibiéndose los vallados de fábrica que superen UN (1) m. de altura. No se permitirán cerramientos vegetales tupidos.

8.2.2.8. Suelo vinculado a la legislación específica.

Se estará a lo que se determina con respecto a este apartado en las Normas Subsidiarias Provinciales y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de SORIA en todo lo que le sea de aplicación y en las que de forma general o particular se dictan en esta documentación.

8.2.2.9. Condiciones para la edificación en el Suelo Rústico Común.

Comprende este tipo de Suelo los terrenos del término municipal de CALERUEGA con una clara vocación Agrícola y que como tal se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación.

En este tipo de Suelo en general serán de aplicación las determinaciones de los puntos anteriores y las que se determinan a continuación:

. Construcciones Vinculadas al Uso Agropecuario:

Parcela mínima: La mínima agrícola o en su caso la existente aunque sea de menor dimensión si responde al parcelario tradicional. Se prohíben las segregaciones inferiores a la parcela mínima agrícola.

Ocupación: 10 % s/parcela con una altura máxima la edificación de 5 m. y una superficie máxima construida de 1.000 m² por cada parcela mínima agrícola vinculada a estos efectos.

Retranqueos: 5'00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.

. Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras públicas:

Parcela mínima: No se determina.

Ocupación: 10 % s/parcela con una altura máxima la edificación de 6'00 m. y una superficie máxima construida de 2.000 m², pudiendo superarse dicha altura máxima siempre que se justifique en base a las determinaciones de la propia construcción o instalación.

Retranqueos: 6'00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.

ANULA A ANTERIORES. ABRIL-2002

. Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social:

Parcela mínima: 7.000 m²

Ocupación: 30 % s/parcela con una altura máxima de la edificación de 6'00 m.

Retranqueos: 6'00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.

. Edificios aislados destinados a vivienda familiar:

Vinculados al Uso Agropecuario:

Parcela mínima: La mínima agrícola o en su caso la existente aunque sea de menor dimensión si responde al parcelario tradicional. Se prohíben las segregaciones inferiores a la parcela mínima agrícola.

Ocupación: Se entenderá contenido en el máximo autorizado para las construcciones vinculadas al Uso Agropecuario.

Retranqueos: 5'00 m. mínimo a lindero o borde de camino.

No vinculados al Uso Agropecuario.

Parcela mínima: La mínima agrícola.

Ocupación: 1'00 % s/parcela en secano y 2,00 % en regadío con una altura máxima de la edificación de 6'00 m. y una superficie construida máxima de 250 m² por cada parcela mínima de cultivo vinculada a estos efectos.

Retranqueos: 6’00 m. mínimo a los linderos o bordes de camino.

8.2.2.10. Parcela Mínima Agrícola.

A los efectos de los determinado en estas Normas se fija como Parcela Mínima Agrícola la que señala la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León (Decreto 75/1.984 de 16 de Agosto) y que para el Municipio de CALERUEGA es de:

- Secano: 6,00 Has.
- Regadío: 2,00 Has.

ANULA A ANTERIORES. ABRIL-2002

8.2.3. Nivel de Regulación Especial.

8.2.3.1. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El Nivel de Regulación Especial en Suelo Rústico, establece en general las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal, caracterizados por los valores a los que se hace referencia en el Art.16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. El ámbito de aplicación de la Regulación Especial se señala en los planos como Suelo Rústico con Protección con el Código S.R.P. y dentro de él se establecen cinco Niveles:

NIVEL I: Suelo Rústico con Protección Natural: S.R.P.N. (Montes de Utilidad Pública, Cursos de Agua y Vías Pecuarias).
Se adjuntan como Anexos I y II relación y características de los Montes de Utilidad Pública y clasificación de las Vías Pecuarias.

NIVEL II: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: S.R.P.I. (Márgenes de Carreteras).

NIVEL III: Suelo Rústico con Protección Cultural: S.R.P.C. (Yacimientos Arqueológicos, Calzada Romana, Ermita de San Juan y Ermita de Santa Ana, situados en Suelo Rústico).
Se adjunta como Anexo III. Listado de Yacimientos Arqueológicos.

NIVEL IV: Suelo Rústico de Entorno Urbano: S.R.E.U. (Zonas de Bodegas).

NIVEL V: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria: S.R.P.A. (Vías Pecuarias).

8.2.3.2. Condiciones de Edificación y Uso.

Como norma general en estas áreas, únicamente se autorizan los usos de infraestructuras, agropecuarios y forestales existentes. Prohibiéndose todos los demás.

Asimismo y de forma general se prohíbe la realización de toda clase de edificaciones y construcciones, con excepción de las vinculadas al uso y mantenimiento de las obras públicas y las infraestructuras en el Nivel II y los expresamente autorizados en el Nivel IV (S.R.E.U.).

8.2.3.3. Condiciones Particulares.

Se incluyen en este tipo de Suelo las Zonas de Bodegas existentes en las proximidades del Casco Urbano, con el Nivel IV (Suelo Rústico de Entorno Urbano). Se distinguen dos Situaciones, aquellas formadas por las que se sitúan en la Peña, colindantes al Casco

Urbano en cuya zona se prohíbe la modificación de la actual conformación del acceso a las mismas, autorizándose únicamente su rehabilitación en las existentes o la realización de otras nuevas, debiéndose en todo caso emplear materiales tradicionales, respetando su forma y dimensión, prohibiéndose asimismo expresamente la realización de cualquier tipo de construcción en el exterior de las mismas y aquellas otras dos zonas más alejadas del Casco Urbano, en las que se autoriza la construcción de un merendero en el exterior, adosado al primitivo acceso de un máximo de 15 m., una altura máxima en el frente de 1,80 m., una cubierta inclinada como continuación de la ladera con terminación de tierra y un material de fachada a base de piedra natural.

En los Suelos Rústicos con Protección Natural (Nivel I), con Protección de Infraestructuras (Nivel II), con Protección Cultural (Nivel III), será de aplicación además de lo determinado en estas Normas su Normativa Específica (puntos 7.2. y 7.7).

8.2.4. Condiciones Especiales en Suelo Rústico.

Complementariamente serán de aplicación en todo lo que no se contradiga con la presente Ordenanza las determinaciones que para este tipo de Suelo (Rústico Común y Rústico de Protección) se contempla en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos.

ANEXO I. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

ABRIL-2002

Anexo I. Montes de Utilidad Pública.

Se adjunta a continuación relación de los Montes de Utilidad Pública en el Municipio de Caleruega así como su denominación y su superficie.

Monte	**Nombre**	**Sup. Del Monte**	**Sup. Util.Pública**
IA/580	Monte Alto	115.00	115.00
656	Baldios de Caleruega	333.13	333.13

ANEXO II. VÍAS PECUARIAS

ABRIL-2002

A continuación se adjunta la descripción de las Vías Pecuarias existentes en el Municipio de Caleruega así como el Orden por la que se aprueba su Clasificación.

ABRIL-2002

ANEXO III. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

ABRIL-2002

Anexo III. Yacimientos Arqueológicos.

A continuación se adjunta el listado de Yacimientos Arqueológicos existentes en el Municipio de Caleruega.

En todo caso se estará a lo que expresamente se determina en la correspondiente Norma Arqueológica que completa esta documentación. (Volumen VIII).

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. CALERUEGA. BURGOS.

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	TIPO DE ELEMENTO	REFERENCIA INVENTARIO	GRADO DE PROTECCIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
1	Cercas y puertas	SINGULAR		B: Preferencial - C: Secundaria	S.U.P.C.
2	Iglesia de San Sebastián	SINGULAR		A: Integral	S.U.P.C.
3	Torreón de los Guzmán	SINGULAR	BIC. Declarado el 22-04-1948	A: Integral	S.U.P.C./B.I.C.
4	Monasterio de Santo Domingo	SINGULAR		A: Integral - B: Preferencial	S.R.P.C.
5	La Pudia III	SINGULAR	09-0064-0001-15	A: Integral - C: Secundaria	S.R.P.C.
6	Camino Empedrado	SINGULAR	09-0064-0001-01	A: Integral - B: Preferencial	S.R.P.C.
7	Valdequintana	SINGULAR	09-0064-0001-37	A: Integral - C: Secundaria	S.R.P.C.
8	La Pudia IV	SINGULAR	09-0064-0001-18	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
9	Santa Centola I	SINGULAR	09-0064-0001-29	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
10	San Jorge	SINGULAR	09-0064-0001-27	A: Integral - C: Secundaria	S.R.P.C.
11	San Pedro I	SINGULAR	09-0064-0001-36	B: Preferencial	S.R.P.C.
12	La Pudia I	SINGULAR	09-0064-0001-16	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
13	Frades I/Mirabueno	SINGULAR	09-0064-0001-35	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
14	La Pudia II	SINGULAR	09-0064-0001-17	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
15	La Quiñonera	SINGULAR	09-0064-0001-20	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
16	Cotacostín	ORDINARIO	09-0064-0001-03	B: Preferencial	S.R.P.C.
17	Frades II	ORDINARIO	09-0064-0001-09	B: Preferencial	S.R.P.C.
18	El Talar I	ORDINARIO	09-0064-0001-07	B: Preferencial	S.R.P.C.
19	El Talar II	ORDINARIO	09-0064-0001-08	B: Preferencial	S.R.P.C.
20	Valdemamón	ORDINARIO	09-0064-0001-32	B: Preferencial	S.R.P.C.
21	Fuente Morales II	ORDINARIO	09-0064-0001-11	B: Preferencial	S.R.P.C.
22	Fuente Morales IV	ORDINARIO	09-0064-0001-13	B: Preferencial	S.R.P.C.
23	Santa Centola II	ORDINARIO	09-0064-0001-30	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
24	La Pudia IV	ORDINARIO	09-0064-0001-19	B: Preferencial	S.R.P.C.
25	El Corralón	ORDINARIO	09-0064-0001-04	B: Preferencial	S.R.P.C.
26	La Comporta	ORDINARIO	09-0064-0001-14	B: Preferencial	S.R.P.C.
27	Fuente Morales I	ORDINARIO	09-0064-0001-10	B: Preferencial	S.R.P.C.
28	El Sestil	ORDINARIO	09-0064-0001-06	B: Preferencial	S.R.P.C.
29	Vallejo La Venta	ORDINARIO	09-0064-0001-33	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
30	Cañada Real	ORDINARIO	09-0064-0001-02	B: Preferencial	S.R.P.C.
31	Los Llanos	ORDINARIO	09-0064-0001-23	B: Preferencial - C: Secundaria	S.R.P.C.
32	La Venta	ORDINARIO	09-0064-0001-21	B: Preferencial	S.R.P.C.
33	Los Jabalines	ORDINARIO	09-0064-0001-22	B: Preferencial	S.R.P.C.
34	Santa Centola III	ORDINARIO	09-0064-0001-31	B: Preferencial	S.R.P.C.
35	Puente la Quiñonera	ORDINARIO	09-0064-0001-26	A: Integral	S.R.P.C.
36	Majuelo Concejo	ORDINARIO	09-0064-0001-24	A: Integral - C: Secundaria	S.R.P.C.

S.U.P.C.: Suelo Urbano de Protección Cultural.
S.R.P.C.: Suelo Rústico de Protección Cultural.

AGOSTO 2.004. ANULA ANTERIORES

En relación con el Patrimonio Arqueológico, sus características y grado de protección, se estará a lo que expresamente se determina en la Norma Arqueológica que completa esta documentación. (Volumen VIII).