



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BURGO DE OSMA



Ilmo. Ayuntamiento de
El Burgo de Osma-Ciudad de Osma

Actualizado a Diciembre 2014



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 01/03/2007

MODIFICACIONES PUNTUALES

- Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 30/09/2010
- Nº 2 DEL PGOU.
Aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 20/06/2013
- Nº 3 DEL PGOU
Aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 28/11/2013

ESTUDIOS DE DETALLE

- ESTUDIO DETALLE EN CALLE IGLESIA Nº 24 Y CALLE SOMERA Nº 1 DEL BARRIO BARCEBALO
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 2/07/2012
- ESTUDIO DE DETALLE JUNTO A PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN C/. ALHARIDES Nº 80 "CASAS VIEJAS"
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 30/08/2010
- ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA UAA-01 FÁBRICA DE HARINAS
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 29/04/2008

PLANES PARCIALES

- PLAN PARCIAL DEL SECTOR ASUND 1 "EL ENEBRAL"
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 31/07/2008
- PLAN PARCIAL RIBERA DEL RÍO UCERO I SUD 6
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 30/06/2008
- PLAN PARCIAL RIBERA DEL RÍO UCERO II SUD 7
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 30/06/2008

PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN

- PROYECTO DE NORMALIZACIÓN UAA-04 PUENTE DE LA CATEDRAL
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 05/05/2010

CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO

- CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICAR EL PGOU. CAMINO DEL PALOMAR Nº 52,
Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 10/09/2014



INDICE

CAPITULO I: NATURALEZA JURIDICA Y AMBITO DE APLICACIÓN	4
CAPITULO II: CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO	8
CAPITULO III: LICENCIAS URBANÍSTICAS	10
CAPITULO IV: REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS	12
CAPITULO V: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD	15
CAPITULO VI: REFERENCIA A TEXTOS LEGALES, DEFINICIONES Y TERMINOS.....	17
CAPITULO VII: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	20
CAPITULO VIII: NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	21
CAPITULO IX: NORMAS GENERALES DE ACTUACION Y REPARCELACION	22
CAPITULO X: NORMAS PARA PROYECTOS DE OBRAS	23
CAPITULO XI: AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO	27
CAPITULO XII: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN, CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS, CONDICIONES GENERALES DE USO, CONDICIONES ESTETICAS	30
CAPITULO XIII.- ZONIFICACION DE SUELO Y SU REGULACIÓN.....	42
CAPITULO XIV: ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.....	54
CAPITULO XV: AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE.....	55
CAPITULO XVI: DETERMINACIONES Y LIMITACIONES POR AREAS	58
CAPITULO XVII: AMBITO Y REGIMEN DEL SUELO RUSTICO	59
CAPITULO XVIII: CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO RUSTICO.....	69



CAPITULO I: NATURALEZA JURIDICA Y AMBITO DE APLICACIÓN

**ARTICULO 1.-
NATURALEZA JURIDICA**

1.- El presente Plan General de Ordenación Urbana, constituye el Instrumento de Ordenación General del territorio municipal de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, que define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación, conforme a lo prevenido en la Legislación Urbanística Vigente.

2.- Las condiciones a las que han de ajustarse todos los actos que se articulan, se regulan en los siguientes documentos del proyecto:

- Memoria Justificativa
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas
- Catálogo

Al tratarse de un desarrollo del modelo urbanístico recogido en las actuales NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES no es necesario desarrollar los siguientes documentos, toda vez que no se plantea ninguna alteración del mismo:

- Memoria Informativa
- Planos de información
- Informe ambiental
- Análisis y diagnóstico urbanístico y Territorial

**ARTICULO 2.-
AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION**

El ámbito territorial de aplicación del presente P.G.O.U. lo constituye la totalidad del término municipal de Burgo de Osma - Ciudad de Osma y sus distintos Agregados.

**ARTICULO 3.-
VIGENCIA**

1.- El planeamiento urbanístico tendrá vigencia indefinida. No obstante, la Administración Pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

2.- 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 los instrumentos de planeamiento, previa audiencia a los Municipios afectados, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

**ARTICULO 4.-
OBJETIVO**

Su objetivo es el dotar de una ordenación documental al municipio del Burgo de Osma, que permita la edificación de la forma más racional posible, estableciendo la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) **FORMULACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES** que, compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes, son los siguientes:

- Refundido de la normativa actual
- Incluyendo las sucesivas modificaciones y las unidades de actuación y sectores ya desarrollados urbanísticamente.

Adaptación a la ley

El documento normativo no se encuentra adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León lo que ha generado múltiples conflictos interpretativos especialmente en suelos no ordenados. De igual forma con la próxima aprobación de los Reglamentos de desarrollo de la Ley debería preverse su contenido.

Revisión-modificación

Para corregir, concretar o redefinir determinados aspectos normativos o de ordenación expuestos anteriormente de forma somera.

Nueva figura de planeamiento general

Estas líneas de actuación obligan a plantearse una normativa urbanística de mayor entidad que permita afrontar con garantías los retos urbanísticos que afronta el Municipio que, una vez rota la inicial inercia en el desarrollo urbanístico que lo paralizaba por la ausencia de planeamiento, requiere una planificación en su desarrollo futuro más ambiciosa acorde con sus posibilidades sociales, culturales, turísticas, etc...

b) CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL en todas o algunas de las clases y categorías definidas por la Ley, según las características del territorio.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se delimitan sectores.

Se indica su aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, y los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos.

En suelo urbanizable no delimitado se definen las condiciones para la aprobación de Planes Parciales.

Se indican los criterios para delimitar los sectores, se regulan sus parámetros y se determinan los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con los sistemas generales existentes, y la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

En suelo rústico se definen las normas de protección.

Se establece la que procede en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, mediante la definición del núcleo de población.

La clasificación del suelo del término municipal se reparte según el siguiente cuadro:

SUELO URBANO DIRECTO			
SIN INCLUIR UNIDADES DE ACTUACION AISLADAS E INTEGRADAS			
01	El Burgo de Osma – Ciudad de Osma	2.153.709 m ²	
NÚCLEOS AGREGADOS			
01	Alcubilla del Marqués	86.726 m ²	
02	Barcebal	35.161 m ²	
03	Barcebalejo	44.351 m ²	
04	Berzosa	68.017 m ²	
05	La Olmeda	79.220 m ²	
06	La Rasa	226.486 m ²	
07	Lodares de Osma	64.064 m ²	
08	Navapalos	38.824 m ²	
09	Torralba del Burgo	65.363 m ²	
10	Santiuste	31.831 m ²	
11	Valdegrulla	12.433 m ²	
12	Valdelubiel	60.940 m ²	
13	Valdenarros	69.945 m ²	
14	Velasco	15.368 m ²	
15	Vildé	70.514 m ²	
TOTAL SUELO URBANO DIRECTO			3.122.952 m²

SUELO URBANO EN UNIDADES DE ACTUACION



SUELO URBANO CONSOLIDADO: U.A. AISLADAS				
01	Fábrica de Harinas	1.672 m ²		
02	Campo Agropecuario	1.535 m ²		
03	Serrezuela	1.516 m ²		
05	Canónigo Pero Abat	2.600 m ²		
06	Aparcamiento camiones	5.036 m ²		
07	Huerta Episcopal	3.421 m ²		
08	Sub. Cementerios	3.905 m ²		
09	De las Viñas	1.157 m ²		
10	Frente R. San José	5.220 m ²		
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO: U.A. AISLADAS				26.062 m²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: U.A. INTEGRADAS				
01	Final C/. Acosta	11.610 m ²	U2	58 viv.
02	Final C/. Acosta -2	11.610 m ²	RG(A)	58 viv.
03	Enlace Res. San José	7.400 m ²	U2	37 viv.
04	Ribera Ucero -1	10.480 m ²	U2	52 viv.
05	Ribera Ucero-2	6.625 m ²	U2	33 viv.
06	Ribera Ucero-3	10.670 m ²	RG(A)	53 viv.
07	Eras Osma-1	16.000 m ²	U2	80 viv.
08	Eras Osma-2	15.590m ²	E.D.	
09	Seminario-1	14.357 m ²	RG(A) - U2	72 viv.
10	D.G. Moral -1	9.010 m ²	RG(A) - U2	45 viv.
11	D.G. Moral -2	9.450 m ²	RG(A) - U2	47 viv.
12	D.G. Moral -3	12.300 m ²	RG(A) - U2	61viv.
13	D.G. Moral -4	12.240 m ²	RG(A) - U2	61 viv.
14	Seminario-2	14.065 m ²	RG(A) - U2	70 viv.
15	Final C/. Real (Osma)	14.520 m ²	RG(A) - U2	73 viv.
16	La Rasa	65.918,03m ²	RG(A) - U2	329 viv.
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: U.A. INTEGRADAS				241.845 m²
TOTAL SUELO URBANO EN UNIDADES DE ACTUACION				267.907 m²

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTORES				
01	Tierras Blancas -1	42.500 m ²	U2	212 viv.
02	Tierras Blancas -2	76.250 m ²	U2	381 viv.
03	Tierras Blancas -3	43.700 m ²	U2	213 viv.
04	Camino Horcajada	29.600 m ²	U2	148 viv.
05	Ctra. Berzosa	36.011 m ²	U2	180 viv.
06	Ribera Ucero-1	60.780 m ²	RG(A) - U2	304 viv.
07	Ribera Ucero-2	156.208 m ²	RG(A) - U2	781 viv.
08	Vega Ucero -1	41.928 m ²	RG(A) - U2	210 viv.
09	Vega Ucero -2	31.500 m ²	RG(A) - U2	157 viv.
10	Camino Manaderos	56.000 m ²	RG(A) - U2	280 viv.
11	Serrezuela	67.200 m ²	RG(A) - U2	336 viv.
12	Industriales			
13	Industriales			
14	Hospital			19 viv.
15	La Guerra -4	141.209 m ²	RG(A)	330 viv.
16	El Enebral	990.000 m ²	U2	1.980 viv.
TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO				2.446.793 m²

SUELO RUSTICO				
----------------------	--	--	--	--

01	Término	288.949.328 m ²		
----	---------	----------------------------	--	--

CLASIFICACION DE SUELO		
01	SUELO RUSTICO	283.111.676 m²
02	SUELO URBANO DIRECTO	3.122.952 m²
03	SUELO URBANO CONSOLIDADO: U.A.A.	26.062 m²
04	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: U.A.I.	241.845 m²
05	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: S.U.D.	2.446.793 m²
TOTALIDAD TERMINO MUNICIPAL		288.949.328 m²

c) PREVISIÓN DE SISTEMAS GENERALES, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos:

Sistema general de vías públicas.

Actualmente las vías vertebradoras son travesías urbanas de carreteras nacionales y/o autonómicas que pasarán a formar parte del sistema general cuando se transfieran las competencias.

Además y de titularidad municipal, la carretera de enlace A-11 con el Polígono Industrial La Güera, ya ejecutada, y la Variante de la población de La Olmeda.

Sistema general de servicios urbanos.

Red de abastecimiento de agua:

Constituida por un sistema de captaciones, almacenamiento y distribución.

Captaciones:

Actualmente se dispone de seis puntos de captación, denominados Ucero, Valdelubiel-1, Valdelubiel-2, Barcebalejo-1, Barcebalejo-2 y Fuentecardeña, con un caudal global de 200 m³/hora.

Se prevé la necesidad de incrementar en un 50% la actual capacidad de captación para satisfacer futuras demandas según el desarrollo del suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado. Los criterios para su ejecución serán similares a las ya realizadas. El coste previsto es de 100.000,00 euros que se financiarán con la enajenación de aprovechamientos urbanísticos de los sectores delimitados.

Almacenamiento:

Actualmente se dispone de dos depósitos de 1.500 m³ cada uno. Siendo el actual consumo medio anual de 1.900 m³/día se considera necesario prever un nuevo depósito de características similares cuyo coste se estima en 300.000 euros que se financiarán con la enajenación de aprovechamientos urbanísticos de los sectores delimitados. Los criterios para su ejecución serán similares a los ya realizados.

Distribución:

El conjunto de la red alcanza una longitud estimada de 19 km. Originalmente en tubería de fibrocemento ya se ha modernizado casi el 80 % de la misma obteniendo un rendimiento en la actualidad superior al 70 %.

Se prevé la total mejora de la red y la adecuación de las estaciones de bombeo para optimizar al máximo su rendimiento actual. Los criterios para su ejecución serán similares a las ya realizadas. El coste previsto es de 360.000 euros que se financiarán con la enajenación de aprovechamientos urbanísticos de los sectores delimitados.

Sistema general de espacios libres públicos.

Lo constituyen las siguientes zonas:

Zonas verdes:

Parque botánico.....	26.182 m ²
Parque fábrica de harinas	13.793 m ²
Parque márgenes río Ucero, Norte puente 122	
SUD-6.....	29.435 m ²



SUD-7..... 61.269 m2

Sin incluir la superficie de itinerarios peatonales ni el conjunto de zonas ajardinadas de menor entidad, la superficie total es de 130.679 m2 lo que, para una población total del término de 26.055 habitantes (considerando el desarrollo futuro de todos los sectores e incluyendo la de todos los agregados), supone una superficie unitaria de 5,02 m2/hab, superior al mínimo de 5,00 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

Sistema general de equipamientos.

Lo constituyen las siguientes zonas:

Equipamiento docente

Colegio Público "Manuel Ruiz Zorrilla".....	7.173 m2
Instituto enseñanza secundaria "Santa Catalina".....	8.214 m2
Guardería infantil "La Rueda".....	300 m2
Seminario Diocesano	12.000 m2

Equipamiento socio-cultural

Centro Cultural "San Agustín".....	4.000 m2
Biblioteca	
Sala de exposiciones, congresos y teatro	
Sala informática	
Oficina de turismo	
Centro Polivalente Juvenil	8.176 m2
Edificio Argaela	300 m2
Terminal de autobuses	4.600 m2
Plaza de Toros.....	4.399 m2

Equipamiento deportivo

Complejo de piscinas de verano	6.000 m2
Instalaciones deportivas "La Guerra"	15.896 m2
Polideportivo cubierto	
Piscina cubierta climatizada	
Frontón, pistas de tenis	
Campos Municipal de Deportes	14.716 m2
Polideportivo cubierto "M3b"	
Campo de fútbol	

Equipamiento administrativo

Ayuntamiento	1.807 m2
Juzgado de Instrucción	916 m2
Cuartel guardia civil	966 m2
Oficinas de empleo de la Junta	98 m2
Oficinas de Servicios Territoriales	98 m2
Bomberos.....	4.196 m2

Equipamiento Sanitario y asistencial

Centro de Salud Comarcal	1.450 m2
Residencia Virgen del Carmen.....	1.392 m2
Residencia San José.....	11.090 m2
Residencia Santa Cristina.....	13.924 m2
Tanatorio y cementerio municipal.....	6.279 m2

Equipamiento Religioso

Catedral	9.802 m2
Iglesia de San Antón.....	246 m2

Iglesia de Santa Cristina..... 526 m2

La superficie total es de 138.564 m2 lo que, para una población total del término de 26.055 habitantes (considerando el desarrollo futuro de todos los sectores e incluyendo la de todos los agregados), supone una superficie unitaria de 5,32 m2/hab, superior al mínimo de 5,00 metros cuadrados por habitante.

d) CATÁLOGO DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Se relacionan los elementos que por sus valores culturales deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan. Se hace mención especial a las áreas y los yacimientos arqueológicos.

ARTICULO 5.- REVISION DEL PLANEAMIENTO

Se entiende por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana la total reconsideración de la ordenación general en ellos establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado.

- 1.- No se establece un plazo máximo para la Revisión del Plan que se producirá cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente.
- 2.- Procederá la revisión del Plan cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a/. Por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
 - b/. Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
 - c/. Por el propio agotamiento de la capacidad del Plan.

ARTICULO 6.- MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO

- 1.- Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, aunque supongan cambios aislados de la clasificación o calificación del suelo se considerarán modificaciones del mismo y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:
 - a/. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan deberá contener el mismo grado de precisión del mismo, y se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
 - b/. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
 - c/. Todo el suelo que el presente Plan califica como equipamiento urbano estará condicionado a cumplir el objetivo para el que ha sido zonificado, no pudiendo darle un destino distinto del asignado.

- 2.- Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

- a/. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).
- b/. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.



c/. Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

ARTICULO 7.- MEDICIONES DEFINITIVAS

Previamente a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas de las mismas y sus diversas zonas.

La edificabilidad y número de viviendas definitivas serán las resultantes de aplicar las condiciones de zona a la superficie definitiva de cada una.

ARTICULO 8.- EFECTOS DE LA APROBACION DEL P.G.O.U.

La entrada en vigor del Plan, tras la publicación, una vez aprobadas definitivamente, de su texto íntegro en el **Boletín Oficial de la Provincia**, según el Art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, les confiere los siguientes efectos:

Publicidad: Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar por sí mismo o a obtener información escrita sobre su contenido y forma de aplicación.

Ejecutoriedad: El Ayuntamiento queda habilitado para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por las presentes Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento justo de las determinaciones de las mismas y en particular tendrá la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan se prevea, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos o edificaciones afectadas a efectos de la expropiación o imposición de servidumbres.

Obligatoriedad: Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento exacto de las determinaciones del presente Plan.

La obligatoriedad del Plan comporta la sujeción del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo a las limitaciones expresamente establecidas en el Capítulo Tercero de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR) y en concreto al proceso de adquisición gradual de facultades urbanísticas.

Excepcionalidad:

1.- El Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables de la Ley de Expropiación Forzosa, para obras o usos temporales o provisionales, cuando se encuentren en disconformidad con las previsiones del Plan, siempre que no dificulten la futura ejecución de las mismas y se justifique la ocupación en la existencia de un interés social o utilidad pública de carácter transitorio.

2.- Con carácter excepcional y siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, podrá el Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.), autorizar usos y obras de carácter provisional que no se prevean en el Plan, debiendo justificarse el cumplimiento de los citados requisitos y el carácter temporal de los usos o/y obras.

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- a/. No dificultar la normal ejecución del planeamiento.
- b/. Su provisionalidad.
- c/. La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a su inmediata demolición, sin derecho a indemnización.
- d/. Será requisito imprescindible para poder iniciar el ejercicio de los usos o de las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización provisional,

su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

Fuera de ordenación: Las construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del Plan sean disconformes con las determinaciones del mismo serán declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Sobre los mismos no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

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

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

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

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

ARTICULO 9.- COMPETENCIA PARA SU DESARROLLO

- 1.- El desarrollo del presente Plan, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento.
- 2.- El desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento corresponderá a las distintas Administraciones públicas, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones así como a los promotores privados de acuerdo con la Ley del Suelo.
- 3.- Los particulares y Entidades públicas podrán participar en el proceso de desarrollo del planeamiento ajustándose a las determinaciones previstas en la Ley.



CAPITULO II: CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 10.- CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos de este P.G.O.U. la totalidad del territorio del término municipal de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma se considera dividido por asignación a alguno de los tres tipos de suelo siguientes: Urbano, Urbanizable y Rústico.

La citada clasificación se encuentra recogida en los planos correspondientes.

ARTICULO 11.- SUELO URBANO

A los efectos de este Plan tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que se incluyan en la delimitación de este tipo de suelo por cualquiera de las siguientes causas:

- 1.- Los terrenos que ya lo fueran en las Normas Subsidiarias Municipales (única normativa urbanística vigente hasta la aprobación definitiva de éste).
- 2.- Los terrenos que cumplan con los requisitos del artículo 11 (a. y b.) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- 3.- Los terrenos que en ejecución del planeamiento adquieran los elementos de urbanización necesarios.

ARTICULO 12.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano, el P.G.O.U. distingue las siguientes categorías:

- 1.- Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- 2.- Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agrupan en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas y que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados.

ARTICULO 13.- SUELO URBANIZABLE

Se trata por definición del resto del territorio, del suelo no clasificado ni como suelo urbano ni como suelo rústico, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

ARTICULO 14.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable, el planeamiento distingue las siguientes categorías:

- 1.- Suelo urbanizable delimitado, constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agruparán en ámbitos denominados sectores.
- 2.- Suelo urbanizable no delimitado, constituido por los demás terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable.

ARTICULO 15.- SUELO RÚSTICO

Se incluyen en esta clasificación los terrenos que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- 1.- 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.
- 2.- Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento.
- 3.- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos acreditados incompatibles con su urbanización, así como los que se considera necesario preservar por considerar inadecuados para un desarrollo urbano.

ARTICULO 16.- CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO

En el suelo rústico, el Plan distingue las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

- 1.- **Suelo rústico común**, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías de protección especial.
- 2.- **Suelo rústico de entorno urbano**, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que se estima necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.
- 3.- **Suelo rústico con protección agropecuaria**, constituido por los terrenos que se estima necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.
- 4.- **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.
- 5.- **Suelo rústico con protección cultural**, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles catalogados por las NN.UU.MM., o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.
- 6.- **Suelo rústico con protección natural**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, 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.
- 7.- **Suelo rústico de asentamiento irregular**, constituido por los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.
- 8.- **Suelo rústico de actividades extractivas**, constituido por los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico a fin de reservarlos para dichas actividades, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

Cuando un terreno, por las previsiones de las PGOU sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará por 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.

ARTICULO 17.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el suelo urbano consolidado:

- 1.- Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.



2.- Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

3.- Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

4.- Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.

5.- Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

6.- Delimitación de Unidades de Actuación Aisladas que se realizan sobre terrenos que tienen que completar su urbanización y/o la normalización de fincas para su mejor aprovechamiento.

ARTICULO 18.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO

El Plan General podrá también establecer las determinaciones de ordenación en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, con las siguientes particularidades.

1.- En los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos se preverán al menos 15 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, respectivamente.

2.- Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

3.- Se delimitarán las unidades de actuación para la gestión urbanística en el ámbito de cada sector, señalando de forma indicativa el sistema de actuación más adecuado.

ARTICULO 19.- DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO

Sobre este ámbito territorial se determinan las razones de su protección especial y las limitaciones que rigen sobre cada una de ellas.



CAPITULO III: LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTICULO 20.-

ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

1.- De acuerdo con el Art. 288 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de otras autorizaciones concurrentes en su caso, los siguientes actos del uso del suelo:

a) Actos constructivos:

- a.1. Las obras de construcción de nueva planta.
- a.2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- a.3. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- a.4. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- a.5. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- a.6. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
- a.7. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- a.8. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
- a.9. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

- b.1. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- b.2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- b.3. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- b.4. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- b.5. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- b.6. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

c) Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.- Así, será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, y, en general, cualquier acto que afecte a las características naturales del terreno y altere su equilibrio medio-ambiental.

3.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del titular del dominio público. En ningún caso la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autoriza a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente la denegación de la autorización o concesión impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.

ARTÍCULO 21.-

ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

- 1.- Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- 2.- Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- 3.- Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- 4.- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- 5.- En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

ARTÍCULO 22.-

ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los artículos de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

ARTICULO 23.-

SUJECION DE LAS LICENCIAS A LA NORMATIVA

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la LUCL, del RUCL, del PGOU y de los Planes Parciales y Especiales que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquellos.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

ARTICULO 24.-

SILENCIO ADMINISTRATIVO

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo 296 del RUCL sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. No obstante:

- 1.- La solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada cuando se trate de actos que afecten al dominio público, a Bienes de Interés Cultural declarados o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- 2.- En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a lo dispuesto por la Ley del Suelo (TRLR), a los Reglamentos que lo desarrollan, al presente PGOU o a las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación, o que resulten disconformes con las mismas.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.



ARTICULO 25.- COMPETENCIA MUNICIPAL

- 1.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables, salvo en los casos previstos por la Ley.
- 2.- La intervención municipal y de los órganos con competencias, según lo que establece la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión y la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, se ejercerá con relación a:
 - a) La aptitud de edificación y uso de los terrenos y el otorgamiento de licencias.
 - b) La conservación y el mantenimiento de edificaciones, instalaciones y ambientes urbanos o naturales.
 - c) La inspección urbanística.

ARTICULO 26.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

- 1.- Incumplidos los plazos citados en el artículo 303 y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.
- 2.- La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.
- 3.- Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.
- 4.- Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

ARTICULO 27.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

- 1.- Una vez adoptado por el Ayuntamiento u Órgano actuante el acuerdo necesario en orden de formulación de un Plan, Proyecto o Estudio de Detalle en desarrollo del presente PGOU se produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288 del RUCL, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.
- 2.- Asimismo el Ayuntamiento, en el acuerdo de aprobación inicial, puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.
- 3.- En dicho acuerdo de aprobación inicial se señalarán de forma expresa si no hay áreas afectadas por la suspensión. En caso contrario, debe concretarse cuáles son dichas áreas. No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:
 - a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

- b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4.- La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

- a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
- b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

5.- Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

ARTICULO 28.- MODIFICACIÓN DE PROYECTOS

- 1.- Si durante el curso de las obras el promotor de las mismas deseara variar el proyecto aprobado deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado, previamente visado por el Colegio Profesional competente. De no hacerlo así se procederá a la paralización de las obras y a la apertura de los expedientes sancionadores correspondientes.
- 2.- A los efectos del apartado anterior se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambios en la distribución interior, alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, materiales de fachadas, etc.



CAPITULO IV: REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

ARTICULO 29.- ACTIVIDADES REGULADAS

En este capítulo se regula el procedimiento de tramitación de las siguientes actividades:

- 1.- Información urbanística.
- 2.- Licencias de parcelación o reparcelación.
- 3.- Licencias de urbanización.
- 4.- Licencias de obras.
- 5.- Licencias de actividades y apertura.

ARTICULO 30.- INFORMACION URBANISTICA

A estos efectos, se entiende por información urbanística toda la información de la que disponga el Ayuntamiento, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, y en general al régimen del suelo y demás características de naturaleza urbanística de los terrenos, así como a las actividades, medidas y limitaciones que puedan afectarles.

El Ayuntamiento garantizará el mayor acceso a la información urbanística a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Para ello se establece:

- 1.- El examen visual de los planes, trazados o documentos del planeamiento oficial, se efectuará en las dependencias y horarios que al efecto se disponga por el Ayuntamiento.
- 2.- La obtención de copias de planos parcelarios o trazados oficiales serán facilitados, por el Ayuntamiento, en el plazo razonable.
- 3.- La información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con Planes, Proyectos, Actuaciones y Normas Urbanísticas serán resueltos en el plazo de un mes.

ARTICULO 31.- CEDULA URBANISTICA

1.- Esta es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en una finca en relación con las Normas y Planes de ordenación vigentes y se regulará mediante la correspondiente Ordenanza municipal. Su solicitud será obligatoria en los siguientes casos:

- a) En segregaciones parcelarias o re-parcelaciones de las unidades de actuación.
- b) En consultas relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de los que esté dotada.

2.- En la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará, debidamente firmado, un croquis de la parcela, a escala mínima 1:1.000, debidamente acotado para definirla geométricamente, con indicación de su posición en relación con las vías públicas inmediatas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose así mismo la orientación aproximada.

3.- La Cédula Urbanística incluirá al menos los datos señalados en el apartado 2 del artículo 426 del RUCL.

4.- La Ordenanza municipal por la que se regule la Cédula Urbanística determinará el plazo de validez de la información urbanística que contenga, y puede disponer su exigibilidad para el otorgamiento de licencia urbanística.

5.- La expedición de este documento se efectuará en el plazo máximo de un mes.

ARTICULO 32.- NORMAS GENERALES DE TRAMITACION

1.- El procedimiento para la solicitud y obtención de licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. El Ayuntamiento regulará modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos se acompañarán de instrucciones escritas que informen de los requisitos y efectos básicos del procedimiento y de la forma de cumplimentar el modelo y se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento y estar a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales

2.- Las peticiones que se formulen sobre las actividades enunciadas en el artículo anterior deberán ser suscritas por el interesado o su mandatario dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- La instancia, ajustada al modelo normalizado, deberá contener al menos las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, los de las personas que represente.
- b) Situación de la finca e índole de la información o licencia que se solicita.
- c) Documentos, que se adjuntarán en cumplimiento de los requisitos que para cada actividad se exijan, descritos en los artículos siguientes.
- d) Descripción de la información o licencia que se solicita.
- e) Lugar, fecha y firma.
- g) Carta de pago de liquidación de la tasa correspondiente, en los supuestos que así se establezca en la ordenanza fiscal municipal.

ARTICULO 33.- CONTENIDO DE PLANES, PROYECTOS Y ESTUDIOS

1.- En la solicitud de actividades para las que se exija Proyecto Técnico, firmado por técnico competente, éste cumplirá, en su alcance y contenido, con los requisitos que para cada uno se establezca en el Título "Normas Generales de Planeamiento y Obras".

2.- En el acto de presentación de la solicitud se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier diferencia en los datos aportados.

3.- En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un Proyecto Técnico se consignará el nombre y dirección del Facultativo competente y la documentación habrá de venir visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. Todos los documentos y planos que se presenten deberán sujetarse a las Normas UNE (1.011) y en el formato A4.

4.- Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

ARTICULO 34.- LICENCIAS DE PARCELACION

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, salvo en los siguientes casos:

1.- Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contenga.

2.- Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

3.- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:



1.- Tres ejemplares del documento con planos a escala máxima 1:1.00, acotados y reflejando la superficie de la finca original y las parceladas. En la Memoria se indicará la finalidad perseguida y la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y/o sectorial de aplicación.

2.- Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por la parcelación.

ARTICULO 35.- LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACION

Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, ajustado a las condiciones que mas adelante se señalan, podrá solicitarse licencia de obras para su realización, que deberá ir acompañados de la siguiente documentación:

1.- Referencia al expediente en el que obran los ejemplares de dicho Proyecto y relación de fincas y propietarios colindantes que pudieran estar afectados por las citadas obras.

2.- Oficios de encargo de la Dirección Facultativa a los Técnicos legalmente autorizados.

3.- El interesado vendrá obligado a fijar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, debiendo notificar oficialmente, con quince días de antelación, el comienzo de las mismas, debiendo tener efectuado previamente sobre el terreno los replanteos necesarios, pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, tala de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan las obras. También deberá notificar las mismas a los titulares de predios colindantes que puedan verse afectados por las obras.

ARTICULO 36.- LICENCIAS DE OBRAS DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

Las obras de explanaciones, desmontes o terraplenados, se solicitarán acompañados de la siguiente documentación:

1.- Tres ejemplares del Proyecto debidamente documentado con planos a escala máxima 1:500, con curvas de nivel cada metro, detallando la edificación y arbolado, que incluirán las secciones que se consideran necesarias para calcular el volumen de las obras. En la Memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

2.- Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

3.- Oficios de encargo de la Dirección Facultativa a los Técnicos legalmente autorizados.

Será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para facilitar la salida de las aguas sin perjudicar a los vecinos colindantes.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento remitirá copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

ARTICULO 37.- LICENCIA DE OBRAS DE VACIADO

Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano y con la categoría de solar, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente. Se solicitarán acompañados de la siguiente documentación:

1.- Tres ejemplares del Proyecto debidamente documentado sobre el alcance de las obras, con perfiles acotados del terreno, en el que se resuelvan y estudien la relación con las vías públicas, edificios colindantes y la posible incidencia sobre los mismos y los servicios urbanos. En su caso se presentará estudio de las medidas de seguridad necesarias.

2.- Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

3.- Oficios de encargo de la Dirección Facultativa a los Técnicos legalmente autorizados.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento remitirá copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

ARTICULO 38.- LICENCIAS DE DERRIBO

Se solicitarán acompañadas de la siguiente documentación:

1.- Tres ejemplares del Proyecto firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se detallan adecuadamente los criterios y formas de llevarlo a cabo cumpliendo las ordenanzas referentes a vallados, apeos, etc. El Proyecto deberá adjuntar fotografías del exterior e interior de la edificación, así como planos acotados o a escala de la misma.

2.- Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por el derribo (o apeo), detallándose, en caso de estar afectado por Normas de Protección, el alcance de las mismas.

3.- Oficios de encargo de la Dirección Facultativa a los Técnicos legalmente autorizados

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento remitirá copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

ARTICULO 39.- LICENCIAS DE APEO

Se cumplirán los mismos requisitos que para las obras de derribo.

ARTICULO 40.- LICENCIAS DE EDIFICACION

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación

1.- Tres ejemplares del Proyecto firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se detallan adecuadamente las obras y su adecuación a las ordenanzas de aplicación.

2.- En el caso de tratarse de terrenos que no tengan la consideración de solar se requerirá la presentación del compromiso de ejecución simultánea de la urbanización, conjuntamente con el afianzamiento o aval que garantice la ejecución material de la misma. En el caso de que las Ordenanzas o Normas particulares lo exijan deberá acompañarse la concesión de la licencia de parcelación o alineación oficial.

3.- Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por las obras, detallándose, en caso de estar afectado por Normas de Protección, el alcance de las mismas.

4.- Oficios de encargo de la Dirección Facultativa a los Técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 41.- RESOLUCIÓN ÚNICA CON LA LICENCIA AMBIENTAL

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental:

1.- Ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2.- El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto:



- a) Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.
- b) Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

ARTICULO 42.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO

Para determinadas obras de edificación que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas menores, y que no afecten a elementos estructurales, tipológicos o de fachada de los edificios, se podrá seguir el procedimiento abreviado.

- 1.- Estas obras no requieren la presentación de Proyecto Técnico ni acompañar Cédula Urbanística, excepto cuando las obras se pretendan realizar en un edificio fuera de ordenación. En cualquier caso las obras deberán ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas.
- 2.- Se reducirán a la mitad los plazos para el otorgamiento de estas licencias urbanísticas:
- 3.- Para la solicitud de estas obras a la instancia deberá acompañarse de:
 - a) Plano de situación de la obra.
 - b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar (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.
 - c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - d) Presupuesto real de la obra.

ARTICULO 43.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o los futuros usuarios, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud deberán acompañar el certificado de final de obra, los de las instalaciones técnicas y el justificante de la inscripción catastral de las nuevas fincas si se crearan, así como todos aquellos documentos exigidos por la Normativa sectorial.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado siguiendo las directrices del Proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de edificación o, en su defecto a las condiciones impuestas en esta última, otorgará la de Primera Ocupación si el uso es conforme con las Prescripciones de estas Normas o, en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si, tras la comprobación de las obras, éstas no se ajustasen al Planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el RUCL sobre protección de la legalidad.

ARTICULO 44.- LICENCIAS DE APERTURA

Para la concesión de las mismas se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Clasificadas y Peligrosas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como las demás Disposiciones Reglamentarias de aplicación.

ARTICULO 45.- LICENCIAS DE CAMBIO DE USO Y/O TITULARIDAD

Para que sea factible el cambio de uso en una edificación será necesario que los nuevos usos cumplan con las disposiciones de las Ordenanzas particulares de las presentes Normas y con la reglamentación sectorial de aplicación en su caso.

ARTICULO 46.- AUTORIZACIÓN DE USOS EXCEPCIONALES

Las solicitudes de actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 del RUCL deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico, según el artº. 306.2 del RUCL, corresponde al Ayuntamiento.



CAPITULO V: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

ARTICULO 47.-

ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD, VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO

1. El Ayuntamiento debe velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:
 - a) La inspección urbanística.
 - b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
 - c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.
2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.
3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

ARTICULO 48.-

PROCEDIMIENTO DE INSPECCION, PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

Las medidas de inspección, protección y restauración de la legalidad se realizarán de acuerdo a las determinaciones de los artículos 337 al 365 del RUCL.

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

- 1.- La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- 2.- La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- 3.- El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

Derivadas de este procedimiento se levantarán las actas y diligencias de inspección urbanística que documenten el resultado de cada actuación inspectora, con el contenido y atribuciones de los artículos 338 al 340 y 343 del RUCL.

ARTICULO 49.-

INSPECCIÓN DE OBRAS DE NUEVA PLANTA

Estas condiciones, cuyo texto deberá incorporarse al conceder la licencia, se extienden al cumplimiento de los siguientes requisitos de inspección y control:

- 1.- En todas las obras de nueva planta, la Dirección Facultativa de las mismas deberá dejar constancia en Libros de Ordenes que se ha revisado la adecuación del proyecto a la realidad, dejando constancia de la fecha en la que se ha verificado en las fases siguientes:
 - a) Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase de cimentación.
 - b) Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.
 - c) Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.
 - d) Cuando esté finalizada la obra.

A los efectos de la inspección por los técnicos o autoridades municipales, se dispondrá en obra, en sitio donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, en poder del encargado de la obra, los

ejemplares de los planos y memorias del proyecto sellados por el Ayuntamiento y los duplicados de los volantes del Libro de Órdenes.

Si se dedujera que se producen alteraciones que afecten a las condiciones regladas por la licencia concedida, podrán paralizarse total o parcialmente las obras, por un plazo no superior a tres días hábiles, con objeto de realizar las comprobaciones pertinentes, debiendo ratificarse o renovarse esta suspensión por la autoridad municipal competente dentro del plazo indicado.

ARTICULO 50.-

INSPECCIÓN DE OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA.

Las obras de ampliación o reforma, las de tramitación abreviada y la instalación de industrias y servicios, estarán sujetas a inspección y revisión del servicio municipal correspondiente, pudiendo ser paralizada cuando no se ajuste a las condiciones de licencia.

ARTICULO 51.-

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

1.- Actos en ejecución sin licencia urbanística: Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

- a) La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- b) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
- c) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

Los acuerdos adoptados deben notificarse según el procedimiento de los apartados 2 y 3 del artículo 341 del RUCL y la tramitación de los expedientes y sus conclusiones según lo establecido en los apartados 4 y 5 del mismo artículo.

2.- Actos en ejecución que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución: Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, el órgano municipal competente debe disponer:

- a) La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- b) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
- c) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las medidas citadas en los apartados 3 y 4 del artículo 341 del RUCL y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir al promotor para que ajuste los actos de uso del suelo a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme a la letra 5.a) del artículo anterior.

El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo el que dispusiera la licencia u orden para concluir los actos.

3.- Actos concluidos sin licencia urbanística: Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

- a) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
- b) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

Los acuerdos adoptados deben notificarse según el procedimiento de los apartados 2 y 3 del artículo 341 del RUCL.



Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

- a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) del RUCL.
- b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los responsables citados en el apartado anterior, para que dentro de un plazo de tres meses soliciten la correspondiente licencia urbanística. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) del RUCL.

4.- Actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución: Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 y 2 del apartado anterior.

Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir a los responsables notificados para que se ajusten a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale.

Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme al artículo 341.5.a) del RUCL.

El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo de doce meses.

ARTICULO 52.-

EJECUCIÓN FORZOSA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN

1. Si se incumplen las resoluciones previstas en los artículos precedentes de esta sección, el órgano municipal competente debe, previo apercibimiento a quienes estén obligados a cumplirlas, adoptar alguna de las siguientes medidas:

- a) Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de restauración de la legalidad a costa de los obligados.
- b) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: el 10 por ciento del coste estimado de las medidas de restauración de la legalidad, el 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse o reconstruirse, o 601,01 euros, sin que pueda superarse dicho coste.

2. El importe de los gastos, daños y perjuicios de la ejecución subsidiaria o de las multas coercitivas puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

ARTÍCULO 53.-

PLAZO PARA LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN

1. Las medidas de protección y restauración de la legalidad reguladas en esta sección deben adoptarse dentro de los plazos de prescripción señalados en el artículo 351 del RUCL.

2. Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 del RUCL para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las medidas de protección y restauración de la legalidad relativas a terrenos de dominio público o espacios libres públicos existentes o previstos en los

instrumentos de planeamiento urbanístico pueden adoptarse en cualquier momento, sin límite temporal alguno.

ARTÍCULO 54.-

INFRACCIONES URBANÍSTICAS, TIPIFICACION Y SANCIONES

1.- Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en este P.G.O.U. y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Las infracciones urbanísticas serán objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358 del RUCL.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves según las determinaciones del artículo 348 del RUCL imputándose a los responsables según los criterios del artículo 349.

3.- Las infracciones urbanísticas deben sancionarse, atendiendo a su escala y graduación, según las determinaciones del artículo 348 del RUCL.



CAPITULO VI: REFERENCIA A TEXTOS LEGALES, DEFINICIONES Y TERMINOS

ARTICULO 55.- REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas, en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

Ley de Ordenación del Territorio o LOT99: A la Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León. (1)

Ley de Urbanismo de Castilla y León o LUCI: A la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. (2)

Tabla de Vigencias o TV: Al R.D. 304/1.993 de 26 de Febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, y de Reparcelaciones, en Ejecución de la Disposición Final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (3)

Reglamento de Urbanismo o RUCI: Al Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (4).

Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares o REFRS: Al Decreto 635/1.964, de 5 de Marzo. (5)

Ley de Protección Ambiental o LPA: A la Ley 5/1993, de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas. (6)

Reglamento de Protección Ambiental o RPA: Al Decreto 159/1994, de 14 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. (7)

Ordenanza sobre ruido u OR: A la ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, que se apruebe para el municipio de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma.

Ordenanza sobre Incontaminación u OI: A la Ordenanza Municipal sobre Incontaminación Atmosférica que se apruebe para el Municipio de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma.

(1). (BOE nº 16 de 19 de Enero de 1999).

(2). (BOE nº 134, de 5 de Junio de 1999).

(3). (BOE nº 66 de 18 de Marzo de 1993).

(4). (BOE nº de de Mayo de 2004).

(5). (BOE nº 73, de 25 de Marzo y 87, de 10 de Abril de 1964)

(6). (BOCYLE nº 209 de 29 de Octubre de 1993).

(7). (BOCYLE nº 140 de 20 de Julio de 1994).

ARTICULO 56.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A efectos de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación, por orden alfabético, se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

1.- Alineaciones actuales:

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

2.- Alineaciones Oficiales.

Pueden ser:

a.- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

b.- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

3.- Altura de la Edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

4.- Altura de pisos.

Es la distancia mínima entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

5.- Altura libre de piso.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento terminado del mismo piso.

6.- Ámbito de planeamiento de desarrollo.

Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de Planes Especiales de Protección, o como delimitación de unidades para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial.

7.- Densidad residencial.

Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

La densidad máxima no debe superar 50 viviendas por hectárea y la densidad mínima no debe ser inferior a 15 viviendas por hectárea.

8.- Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

9.- Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las superficies construidas de las plantas por encima de la rasante, dividida por la superficie de la parcela edificable, de la manzana, sector o polígono de que se trate.

10.- Edificación abierta. (BQ).

Es la constituida por edificios exentos. Existen diversas tipologías, (exentas sin patios cerrados, exentas con patios cerrados, en H, etc).

11.- Edificación agrupada. (AG).

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad con otras edificaciones.

12.- Edificación aislada. (AS).

Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o pareada.

13.- Edificación cerrada.

Pueden ser:

a). Edificación en Manzana cerrada densa (MD): Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela o de luces, con fines de ventilación e iluminación.

b). Edificación en Manzana cerrada con patio de manzana (MM): Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres y al patio de la manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adapten. Sus alineaciones interiores forman un patio interior de la manzana, que podrá ser mancomunado, de propiedad individual privada o público, pudiendo señalar rupturas en las alineaciones en todo o parte de la altura, de forma que este patio sea semi-abierto.

14.- Edificación multifamiliar.



Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a viviendas o a otros usos y que encierra elementos comunes para estos locales: Escaleras, portal, etc.

15.- Edificación unifamiliar.

Edificación destinada a vivienda unifamiliar, situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación abierta o cerrada y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

16.- Edificio adosado.

Es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías, cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

17.- Edificio exento.

Es aquel que queda aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

18.- Espacio libre.

Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

19.- Fachada.

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación exterior, anteriormente descrita.

20.- Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la fachada, limitada por sus alineaciones actuales.

21.- Finca remetida.

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca. Normalmente se genera un excedente de vía o espacio público.

22.- Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que puede alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

23.- Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

24.- Líneas de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación. En parte de su trazado, debe coincidir con la alineación oficial o actual.

25.- Manzana completa.

Es la definida por el espacio zonificado, delimitado por la red viaria o por ésta y otra u otras zonificaciones, independientemente del grado de consolidación de la edificación de la misma.

26.- Parcela.

Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada correspondiente.

27.- Parcela edificable.

Es la parte de terreno comprendido dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su dimensión los espacios para accesos, aparcamiento y área de juegos, propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

28.- Parcela mínima.

La menor superficie de terreno admisible, a efectos de parcelación y edificación en su casco.

29.- Patio de manzana.

Es el espacio libre situado en el interior de una manzana para uso público o mancomunado de los usuarios de los edificios que lo entoran que, aplicando las condiciones que se establezcan, puede tener acceso a la red viaria pública, a través de espacios que puedan ser libres en toda su altura o pasadizos, desde el nivel de calle.

30.- Patio de parcela.

Es el espacio libre situado en el interior de la parcela edificable, para uso privativo de un edificio o parte del mismo.

31.- Patio de luces.

Es el espacio que se deja libre en la edificación, bien interior o exteriormente, con objeto de iluminación y ventilación de determinadas partes de la misma. En caso de un edificio multifamiliar, el acceso a dichos patios de luces, preferentemente, desde zonas comunes del edificio.

32.- Pieza habitable.

Se entiende como tal aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

33.- Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante del terreno o acera, o sensiblemente cerca de ella, por encima o por debajo. Para el caso concreto de establecimiento regido por reglamentos específicos, se considerará planta baja la que éstos definan como tal.

34.- Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

35.- Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

36.- Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de las Normas Urbanísticas Municipales, planes parciales, proyectos de urbanización, planes especiales o estudios de detalle.

37.- Retranqueo de fachadas.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de la edificación, en el caso de edificaciones remetidas. En los demás casos, es la distancia desde la alineación oficial, a partir de la cual podrán o deberán elevarse las construcciones.

38.- Retranqueo interior.

En edificaciones existentes, es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela. En otro caso, es la distancia mínima que deberán guardar las edificaciones.

39.- Sector.

Son los ámbitos delimitados para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

40.- Sistemas generales.

Se entiende con este término, el conjunto de vías, zonas verdes, servicios y equipamientos, organizados urbanísticamente, en función de las necesidades generales del municipio.

41.- Sistemas locales.

Se entiende con este término, el conjunto de vías, zonas verdes, servicios y equipamientos, organizados urbanísticamente, en función de las necesidades concretas de un sector o unidad delimitadas en el planeamiento.

42.- Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por los planes parciales correspondientes y si esto no las concretasen o no estuvieran los terrenos desarrollados por ellos, se precisará que la vía a que la parcela da frente cuente con:

a).- Acceso por vía pública que esté integrada en la malla urbana y que sea transitable por vehículos automóviles.

b).- Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que permitan los instrumentos de ordenación del territorio:

b.1.- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día ó 20 litros por metro cuadrado y día.



b.2.- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, capaz de evacuar al menos los caudales citados en el párrafo anterior.

b.3. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación mínima de 3 kilovatios por vivienda ó 50 vatios por metro cuadrado para otros usos.

43.- Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación, cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y a menos de dos metros en ninguno de sus puntos y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

44.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso los vuelos cerrados.

Las construcciones subterráneas, debajo de los espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamiento, se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

45.- Superficie total edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose ésta como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de vuelos cerrados en su totalidad y las de los vuelos abiertos al 50%. No computarán los soportales.

46.- Unidad de Actuación.

Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

47.- Unidad de normalización.

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

48.- Unidad de normalización y urbanización.

Las unidades de normalización y urbanización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada con el objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

49.- Uso del suelo.

Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2º. **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

3º. **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4º. **Uso provisional:** uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º. **Acto de uso del suelo:** la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º. **Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7º. **Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito

determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

50.- Volumen total edificable.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variasen de las rasantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computará como volumen edificable los espacios en semisótano por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de la edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes y las plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramiento



CAPITULO VII: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

ARTICULO 57.- FIGURAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo de las previsiones de planeamiento definidas por el P.G.O.U. se efectuará a través de Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle con el alcance y contenido reflejado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LU) y su Reglamento de Urbanismo RUCL.

ARTICULO 58.- FIGURAS PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del Planeamiento en los suelos urbanizables se llevará a efecto mediante Planes Parciales, actuando por sectores completos, que deberán ser previamente delimitados.

En el caso de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano se ejecutará mediante:

- 1.- En suelo urbano consolidado, con Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización desarrolladas por Proyectos de Normalización ajustados a las determinaciones de los artículos 219 y 222 del RUCL.
- 2.- En suelo urbano no consolidado, con Actuaciones Integradas desarrolladas por Proyectos de Actuación ajustados a las determinaciones del artículo 234 del RUCL.

ARTICULO 59.- FIGURAS PARA LLEVAR A LA PRACTICA LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Complementariamente, con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones del P.G.O.U., de los Planes Parciales o Especiales y de los Estudios de Detalle, se redactarán Proyectos de Urbanización y Edificación.



CAPITULO VIII: NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 60.- PLANES PARCIALES

- 1.- Objeto: Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y/o urbanizable delimitado, y al existir delimitación de sectores, su por objeto será delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios señalados en el instrumento de planeamiento general correspondiente.
- 2.- Contenido: En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos en los artículos 137 al 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCL), debiendo respetar las determinaciones generales que, sobre usos e intensidades, para los respectivos sectores determine el P.G.O.U.
- 3.- Formación y Aprobación: Se ajustará a los requisitos en los artículos 163 al 165 del RUCL, y en general a lo que prevea la legislación vigente en el momento de su tramitación.

ARTICULO 61.- PLANES ESPECIALES

- 1.- Objeto: Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo, especialmente para el desarrollo de infraestructuras básicas y Protección o Mejora del Medio o Infraestructuras.
- 2.- Contenido: En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos en los artículos 144 al 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCL), teniendo en cuenta que no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.
- 3.- Formación y Aprobación: Se ajustará a los requisitos en los artículos 163 al 165 del RUCL, y en general a lo que prevea la legislación vigente en el momento de su tramitación.

ARTICULO 62.- ESTUDIOS DE DETALLE

- 1.- Objetivo: son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:
 - a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- 2.- Contenido: En su contenido y documentación se cumplirá lo establecido en los artículos 132 al 136 del RUCL.

En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.
- 3.- Formación y aprobación: Se ajustará a los requisitos en los artículos 163 al 165 del RUCL, y en general a lo que prevea la legislación vigente en el momento de su tramitación.



CAPITULO IX: NORMAS GENERALES DE ACTUACION Y REPARCELACION

ARTICULO 63 PROYECTO DE ACTUACIÓN

1.- Objeto:

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas.

En su objeto se ajustarán a lo previsto en el artículo 74 de la LU y al 240 del RUCL.

2.- Contenido:

Los Proyectos de Actuación deben establecer los siguientes grupos de determinaciones:

- a) Determinaciones generales.
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

Sin perjuicio de las especialidades que se establezcan dependiendo del sistema de actuación previsto o elegido, en su objeto se ajustarán a lo previsto en el artículo 74 de la LU y a los artículos 241 al 249 del RUCL.

3.- Elaboración y aprobación:

Se ajustarán a lo previsto en el artículo 76 de la LU y a los artículos 250 al 252 del RUCL.

En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario seguir al procedimiento general de reparcelación.

ARTICULO 64.- PROYECTOS DE REPARCELACION.

1.- Objeto:

Si el Proyecto de Actuación no contiene las determinaciones completas sobre reparcelación definidas en el contenido del apartado b) del artículo 75 de la LU y los artículos 245 a 248, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Reparcelación que las complete.

La elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación tendrá por objeto, dentro del sistema elegido, la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas de la ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación.

2.- Contenido:

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 253 y 254 del RUCL.

3.- Formación y aprobación:

Se ajustará a lo regulado en los Capítulos III y IV del Título III del Reglamento citado.



CAPITULO X: NORMAS PARA PROYECTOS DE OBRAS

ARTICULO 65.-

PROYECTOS DE EDIFICACION.

1.- Finalidad y competencia:

Los proyectos de edificación tendrá por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo del presente Plan General y la legislación que en cada caso específico le sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Ilmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

2.- Documentación:

a) La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones, alzados y detalle, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalaciones proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

b) La documentación podrá presentarse en dos documentos de acuerdo con lo previsto en el R.U.C.L. :

- PROYECTO BASICO, conteniendo:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.
- Planos generales a escala y acotada de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

- PROYECTO DE EJECUCION, conteniendo:

- Memoria de cimentación estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura: plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

c) Si por parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno sólo ambos proyectos, se presentarán bajo la denominación de "Proyectos básico y de ejecución", incluyendo en el mismo todos los aspectos de detalle exigidos para cada proyecto por separado.

3.- Aprobación:

Los proyectos de edificación se someterán, para su aprobación, a lo regulado en el capítulo IV del Título I de este Plan General.

ARTICULO 66.-

PROYECTOS DE URBANIZACION.

1.- Finalidad y competencia:

Si el Proyecto de Actuación no contiene las determinaciones completas sobre urbanización definidas en el contenido del artículo 243, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que las complete.

Son proyectos de obra cuya finalidad será llevar a la práctica, en suelo urbano, las previsiones del P.G.O.U. o de las P.E.R.I. o, en suelo urbanizable, las de los Planes Parciales.

2.- Contenido:

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 67 al 70 del RU. de la LU.

3.- Formación y aprobación:

Si no se encuentran incluidos entre las determinaciones de los Proyectos de Actuación (en los que al menos deben incluirse las bases necesarias), la formación y aprobación de éstos proyectos se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre urbanización definidas en el artículo 243, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que las complete.

4. Normas generales de la urbanización que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares.

a) **Red viaria:** características, geometría y trazado.

a.1. 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 consideran las siguientes anchuras de calzadas:

Tipo de vía	Ancho calzada	Mínimo acera	Mínimo Total (m.)
Carreteras de acceso y travesías	6,00	2+2	10
Otras calles	6,00	1.5+1.5	9

a.2. 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.

a.2.1.-Si se disponen de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre lo mínimos dados en el cuadro, teniendo en cuenta esta circunstancia.

a.2.2.-Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 100 m y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados.

a.2.3.-Tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado o la vigente en el momento.

a.2.4.-La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley de Carreteras de la Junta de Castilla y León y por las presentes Normas o las vigentes en el momento.

a.2.5.-El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) o el vigente en el momento.

a.2.6.-En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

a.2.7.-Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

a.2.8.-En suelo rústico o urbanizable, los márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado, en la Red Viaria de la Junta de Castilla y León o en la Excm. Diputación Provincial de Soria, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

a.2.9.-En relación a las exigencias en la redacción de proyectos de ejecución de urbanización y formas de ejecutar la obra, éstas estarán sometidas a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de Puentes y Carreteras (PG3), del Ministerio de Fomento o el homólogo vigente en el momento.

a.2.10.-El trazado en planta deberá ser convenientemente justificado en función de la velocidad, ancho de calzada...definiendo puntos de tangencia de curvas.

a.2.11.-Las pendientes de las calles se justificarán en función del tipo de uso de la zona, facilitando el tráfico peatonal en zonas residenciales.



a.2.12.-Se justificarán los acuerdos parabólicos en perfiles longitudinales, en los cambios de pendiente.

a.2.13.-La pendiente mínima longitudinal de las calles será de 0,5%

a.2.14.-La pendiente transversal de la calle será del 2%

a.2.15.-En calles con pendiente transversal a dos aguas (con aceras a nivel superior que la calzada), se ejecutarán rigolas de hormigón para recogida de aguas pluviales en donde se instalarán los sumideros.

a.2.16.-Las dimensiones del firme, sus características y el tipo de material color o textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad, tonelaje de tráfico previsto y condiciones climáticas.

a.2.17.-Los materiales componentes de cada capa de firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

a.2.18.-Las calles locales soportarán, 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.

a.2.19.-En este tipo de calle, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo.

a.2.20.-Las calles de nueva traza deberán contar, si procede, con los elementos de drenaje transversal de la escorrentía superficial, dimensionando los colectores de desagüe en función de la pluviometría, escorrentía...

a.2.21.-Es aconsejable emplear en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

a.2.22.-En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco de los cascos antiguos se emplearán pavimentos a base de enlosados colocados según la forma tradicional y que armonicen con el referido carácter.

a.2.23.-En todo caso se procurará dimensionar las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios urbanos y la plantación de especies arbóreas adecuadas al clima.

b) Red de agua potable: características

b.1.-Se tendrá en cuenta la normativa sobre el origen del agua: RD 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano" o la vigente en el momento.

b.2.-También deberán ser de obligado cumplimiento todas las directivas europeas, reglamentos y leyes vigentes en el momento, relativas a aguas de abastecimiento y saneamiento.

b.3.-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 la NTE-IFA.

b.4.-El trazado de las redes de abastecimiento se realizará a ser posible en redes malladas, conectando con las existentes, e instalando llaves de corte en los entronques de calles.

b.5.-Se instalarán purgadores en los puntos bajos y ventosas en los puntos altos.

b.6.-La dotación de abastecimiento en zonas residenciales, será de 250 litros/habitante/día. El número de habitantes se obtendrá de la suma de habitantes de hecho, más el número de habitantes de la población estacional. El número de habitantes por vivienda unifamiliar será de 4.

b.7.-En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/ha.

b.8.-Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

b.9.-Cuando el desarrollo lineal de la población lo requiera, se colocarán dos depósitos, uno en cabecera o de alimentación y otro en cola o de equilibrio, conectados entre sí y dimensionados para un caudal punta.

b.10.-La capacidad de los depósitos debe ser tal que, además de proporcionar el consumo diaria, sea capaz de :

b.10.1.-Proporcione un suplemento extraordinario de agua en casos de incendios.

b.10.2.-Atienda las necesidades de la población en caso de reparación o avería.

b.11.-En zonas residenciales, es aconsejable adoptar un caudal por hidrante de 11 litros/segundo.

b.12.-El coeficiente de punta de la red será de 2,40.

b.13.-La presión en los hidrantes será superior a 2 kg/cm²

b.14.-La presión mínima de la red se fijará sobrepasando en 5 m el punto más alto de los edificios adyacentes o 20 m columna de agua sobre el terreno.

b.15.-La presión en red no deberá sobrepasar nunca los 60 m para evitar roturas de la red y en las acometidas.

b.16.-Las velocidades en las redes serán entre 0,60 y 0,80 m/s.

b.17.-Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de las otras instalaciones por una distancia mínima de 20 cm y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado.

b.18.-Se cumplirá todo lo dispuesto en la Normativa básica de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes según las condiciones particulares que para cada uso se prevén al efecto.

b.19.-En las zonas de parques y jardines se preverá una red de riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/ha.

b.20.-Las bocas de riego, estarán 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.

b.21.-Queda prohibida la construcción de edificios, sobre redes principales de distribución.

b.22.-En las urbanizaciones particulares será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida por el Ayuntamiento correspondiente u organismo superior, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de red municipal o particular existente o de manantial propio. Así mismo, deberá acompañarse el análisis químico bacteriológico de las aguas, así como el certificado oficial del aforo en el caso de captación no municipal.

c) Red de saneamiento y depuración de aguas.

Condiciones generales:

En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

El control y autorización de vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según se dispone en el artículo 245.2 final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. 6 de junio). Los vertidos industriales a la red que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento.

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal y, en consecuencia, realizados a elementos del dominio público hidráulico se deberá contar con sistema de depuración y deberán o correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. 6 de junio).

c.1.-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.



c.2.-Cuando la evacuación de las aguas de lluvia se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de diámetros no inferior a 200 mm hacia un drén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

c.3.-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 se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

c.4.-Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución 6:1 (seis partes de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximos como sea posible a los cauces naturales.

c.5.-La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 2,50 m/s pudiendo llegar a 5 m/s en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,80 m/s, a fin de evitar depósitos de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

c.6.-La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones mayores de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones muy superiores. También podrá utilizarse el cloruro de polivinilo (PVC) en diámetros menores de 0,60 m. Se recomienda el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Obras de Abastecimiento y Saneamiento del Ministerio de Fomento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad, con el sello AENOR. Se asentarán sobre suelo adecuado.

c.7.-En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm de diámetro. Las acometidas domiciliarias será de una diámetro mínimo de 200 mm.

c.8.-Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en principio de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 50 m aproximadamente.

c.9.-La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 m por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

c.10.-Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

c.11.-Las redes de saneamiento estarán sujetas a todas la legislación vigente relativa a ellas en el momento en que sea preciso

c.12.-Las aguas pluviales de saneamiento se dimensionarán para un período de retorno de 25 años.

c.13.-También deberán ser de obligado cumplimiento todas las directivas europeas, reglamentos y leyes vigentes en el momento, relativas a aguas de abastecimiento y saneamiento.

c.14.-Se valorará la solución de depuración con menor coste de mantenimiento. En cualquier caso las soluciones de depuración dependerán de los condicionantes ambientales del medio receptor que podrá necesitar soluciones de depuración más exigentes.

c.15.-Se admitirá la solución de fosa séptica cuando el tamaño de la población sea inferior a 500 habitantes máximos tolerables, siempre que se justifique la inviabilidad de otra solución.

c.16.-Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, siendo el primero de dimensiones aprox. 2 veces superiores a la segunda. Las fosas sépticas y decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores.

c.17.-Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema de depuración. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se establecerán los mecanismos eficaces necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

c.18.-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 (zanjas filtrantes, filtros de arena...).

c.19.-Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permita, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

d) Red de energía eléctrica

d.1.-Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

d.2.-Las instalaciones eléctricas se realizarán conforme a las especificaciones de la compañía suministradora y cumplirán los reglamentos y normas tecnológicas vigentes.

d.3.- Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación. Asimismo, estos terrenos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

d.4.-Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Junta de Castilla y León.

d.5.- En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas. La ejecución de las obras de soterramiento necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

d.6.- En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.

d.7.- En suelo urbano y suelo urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

d.7.1.-Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

d.7.2.-Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

d.7.3.-Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

- En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
- En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.
- En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.



- Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).
- En agrupaciones de carácter rural se admite el tendido aéreo, pero se recomienda su disposición subterránea.
- La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en la instrucción MIBTO26 (o vigente), y en el cálculo de las redes, se aplicará para la fijación de las ponencia de paso los coeficiente de simultaneidad allí considerados.

e) Red de alumbrado

- e.1.- Las luminarias serán de nula contaminación lumínica, con doble nivel de iluminación y lámpara con alta eficacia lumínica (120 lúmenes/Watio como mínimo).
- e.2.-La canalización será subterránea con dos tubos de PVC rizado de doble capa de 63 mm de diámetro equivalente como mínimo y se dotará de una arqueta por columna con tapa de hierro fundido.
- e.3.-Las columnas cumplirán la Norma UNE 72.401.81 o la que la sustituya y por debajo de 4,00 m de altura la columna tendrá una inercia equivalente a la que da una columna de acero de 140 mm de diámetro hasta una altura de 1,00 m y de 100 mm de diámetro hasta el resto, todo ello con un espesor de 3,00 mm.
- e.4.-Los niveles de iluminación serán:

	<i>Media (lux)</i>	<i>Uniformidad</i>
Vías urbanas de tráfico importante	20.00	0,40
Vías urbanas secundarias	10.00	0,40

	<i>Media (lux)</i>	<i>Mínima (lux)</i>
Residencial peatonal: uso intensivo por peatones o ciclista	10,00	3,00
Uso moderado por peatones o ciclistas	7,50	1,50
Uso menor por ciclista o por peatones unicamente asociados con propiedades adyacentes	5,00	1,00

f) Red de gas

- f.1.-Las instalaciones de gas se realizarán conforme a las especificaciones de la compañía suministradora y cumplirán los reglamentos y normas tecnológicas vigentes.
- f.2.-A lo largo de las conducciones de gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria y demás normativa sectorial aplicable.



CAPITULO XI: AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

ARTICULO 67.- AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del territorio municipal que el Plan General clasifica como suelo urbano y al que, en desarrollo del mismo, alcance dicha clasificación.

ARTICULO 68.- EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Las previsiones del Plan General podrán llevarse a efecto, mediante la redacción y ejecución de proyectos de edificación cuando las parcelas tengan la condición de solar y no estén afectadas por determinaciones para la redacción y tramitación de Planes Especiales de Reforma interior (PERI) o Estudios de Detalle o estén incluidas en Unidades de Actuación vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyectos de parcelación o de compensación.

Cuando las parcelas no tengan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y en su momento realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios y pavimentación que le permitan alcanzar la calificación del solar, como requisito previo a la edificación.

El Ayuntamiento, con sujeción a las limitaciones que para cada Unidad de Actuación se establezcan más adelante, podrá formular Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que considere necesario con las finalidades establecidas en el artículo 143 del RUCL, pudiendo suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en la legislación urbanística de aplicación.

ARTICULO 69.- UNIDADES DE ACTUACION

El Plan General delimita dentro del suelo urbano unidades de Actuación con las siguientes finalidades:

1.- Actuaciones Integradas para la ordenación de suelo urbano sin consolidar, desarrolladas mediante Estudios de Detalle, y reparto equitativo de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación, mediante la redacción de proyectos de parcelación o compensación.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de dichas unidades quedará condicionado a la aprobación definitiva de los planes, estudios o proyectos que las desarrollen y a la realización de las obras de urbanización en su caso. En cualquier caso se ajustarán a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes para poder ejercer la facultad de edificar.

2.- Actuaciones Aisladas para normalización de fincas y/o para completar la urbanización en suelo urbano consolidado.

ARTICULO 70.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a los artículos 40 al 50 del RUCL, con los requisitos de licencia reguladas en el Capítulo 3 del Título I de este Plan General.

ARTICULO 71.- CESIONES OBLIGATORIAS

El Plan General delimita Unidades de Actuación Integradas en suelo urbano en las que el aprovechamiento urbanístico está estudiado para el conjunto de la unidad, por lo que en cada ámbito delimitado no puede separarse el aprovechamiento lucrativo de las cesiones que se imponen. Por ello los propietarios de suelo urbano incluidos en estas Unidades de Actuación están obligados a ceder en favor del Municipio, los terrenos delimitados en el ámbito de actuación cuya titularidad el Plan General establezca que deba ser pública, destinados a viales, espacios libres y todo tipo de equipamiento, sin limitación de superficie, siempre que el conjunto de la actuación sea económicamente rentable, pudiendo exigir, en el caso que se demuestre que no se cumple este requisito, las compensaciones reguladas en la legislación Urbanística.

ARTICULO 72.- OBLIGACION DE URBANIZAR.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en los términos establecidos en los artículos 40 al 48 del RUCL.

ARTICULO 73.- SISTEMA DE ACTUACION.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación de los previstos en el artículo 74 de la LU (Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiación).

La elección del sistema de actuación se propondrá, para cada una de las unidades, en el Proyecto de Actuación correspondiente y se considerará elegido con la aprobación del mismo. La modificación del sistema elegido la acordará el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos definidos en el Proyecto de Actuación o en el caso de que el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan como tal y se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación Urbanística.

En todo lo relacionado al incumplimiento de las condiciones o plazos determinados para cada unidad se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las actuaciones, obras y servicios que llevan a cabo el Estado, La Junta de Castilla y León o la Diputación Provincial para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, previstos en este Plan o los que se aprueben, serán considerados operaciones de ejecución del mismo.

ARTICULO 75.- SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas privadas, y sus propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la localidad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ARTICULO 76.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc..

ARTICULO 77.- CONSERVACION DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES.

Los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios se hará constar ésta prescripción en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de éstas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

ARTICULO 78.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1.- De acuerdo con lo determinado en la legislación Urbanística, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, disconformes con las mismas por quedar afectados por alineaciones o usos pre-existentes no permitidos, serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.



2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta, evacuación de aguas, reparación de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribuciones, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4.- Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años, contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

5.- Se declaran fuera de ordenación las explotaciones porcinas que se encuentran a una distancia inferior a 1 Km del límite exterior del suelo urbano, y más concretamente las situadas en las parcelas catastrales 2807401VM9021S0000XW y 42071A36058350000MY.

ARTICULO 79.-

OBRAS DE REFORMA.

En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en éstas Ordenanzas.

ARTICULO 80.-

OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la Seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de alguno de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, balcones, etc.), algún daño.

4.- El personal correspondiente del Ayuntamiento tendrá la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren en detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se determine en el expediente.

5.- Si existiera peligro inminente se procederá, conforme a la necesidad que el caso exija, siendo las medidas a tomar las que ordene la Alcaldía-Presidentencia a la propiedad para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo (artículos 104 y 106).

ARTICULO 81.-

DERRIBOS.

1.- Los derribos se ejecutarán en horas diurnas, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La Dirección Facultativa, la Propiedad, el Contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones que determine la correspondiente Ordenanza de Ruidos y de Incontaminación.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Deberán cumplir, además las Normas contenidas en la citada Ordenanza.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4.- Los materiales procedentes del derribo o de cualquier obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

ARTICULO 82.-

APEOS.

1.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los de las fincas colindantes por si debe adoptarse alguna protección especial.

2.- Cuando por derribo y obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, el propietario que proceda al derribo solicitará licencia, expresando con una memoria, firmada por un facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. Las obras de apeo se llevarán a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda repartir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3.- En el caso de urgencia y/o peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la Propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata y fehaciente a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la Seguridad Pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que correspondan.

ARTICULO 83.-

VALLADO DE OBRAS

1.- En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma y conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá procurarse que quede remetida del bordillo, de haberlo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera (o calzada) y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales, en que por el Técnico Municipal se considere indispensable, podrán exigirse la adopción de medidas de carácter extraordinario.

3.- Cuando las características del tránsito o la peligrosidad para los viandantes lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

5.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera, o la calzada, al tránsito público.

ARTICULO 84.-

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES



En el interior de los solares, en los que vayan a efectuarse obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a almacén, vestuarios, depósitos de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas. Las mismas condiciones regirán para casetas prefabricadas.

**ARTICULO 85.-
MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES**

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, deberán cumplir los requisitos que se establezcan sobre emisión de ruidos y evitación de la contaminación.

**ARTICULO 86.-
CERRAMIENTO DE SOLARES**

1.- Todos los solares no edificados deberán levantar cerramientos sobre la alineación oficial en todo el perímetro del solar con cara a la vía pública a fin de conformarla y mantener unas condiciones mínimas de ornato público.

Los cerramientos que den a la vía pública serán de material opaco y tendrán una altura mínima de 1,80 metros, y los materiales a emplear serán acordes con el entorno, prohibiéndose las fábricas de ladrillo tosco y bloque de hormigón visto.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la categoría de solar.

**ARTICULO 87.-
CERRAMIENTO DE PARCELAS**

1.- Todas las parcelas, cuya edificación no conforme la alineación oficial (edificación retranqueada), deberán, cuando alcancen la categoría de solar, levantar cerramientos sobre dicha alineación a fin de conformarla.

2.- Los cerramientos, que den a la vía pública, se ejecutarán siguiendo los criterios estéticos definidos en la ordenanza correspondiente a cada parcela. En parcelas de gran desnivel, la altura máxima de muro permitida será de 3m, debiendo escalonar el terreno.



CAPITULO XII: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN, CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS, CONDICIONES GENERALES DE USO, CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 88.-

CONDICIONES GENERALES Y DE ZONA.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el Suelo Urbano con las específicas de la Ordenanza de la edificación de cada zona, complementadas con las condiciones generales, que se dividen en:

- 1.- Condiciones de volumen e higiénicas.
- 2.- Condiciones de uso.
- 3.- Condiciones estéticas.

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

ARTICULO 89.-

DISPOSICIONES GEOMETRICAS

- 1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene.
- 2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.
- 3.- En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, salvo aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su urbanización y conservación correrá a cargo de los propietarios.
- 4.- Con independencia a lo establecido en estas Condiciones Generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central o Autonómica.

ARTICULO 90.-

TIPOS DE EDIFICACION

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

1.- Edificación Tipológica en manzana cerrada densa (MD).

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de pequeños patios cerrados con fines de iluminación y ventilación.

2.- Edificación abierta (EA) y (BQ).

Es aquella constituida por cuerpos de edificación alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público o colectivo.

3.- Edificación unifamiliar (EU).

Se define como edificación baja, con residencia de una sola familia, que puede ser exenta en el interior de la parcela, adosada a un lindero, o en agrupación (situados en parcelas independientes con solución de continuidad entre las edificaciones).

4.- Edificación industrial Genérica (EI).

Se define como edificación baja exenta o agrupada, del tipo "nave" usual en las instalaciones industriales.

5.- Edificación Industrial Agropecuaria (EIA).

Se define como edificación baja exenta, del tipo "nave" usual en las instalaciones agropecuarias de almacenamiento.

6.- Tipos no especificados.

Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

ARTICULO 91.-

ASIGNACION DE TIPOS

En cada zona podrán permitirse uno o varios tipos de edificación, según sus características. Para evitar interferencias, se adoptará un tipo de edificación para manzanas completas entre los permitidos para la zona.

Cuando para una manzana se redacte y apruebe un Estudio de Detalle (para la ordenación de volúmenes) podrá autorizarse en la misma más de uno de aquellos tipos de edificación.

ARTICULO 92.-

RETRANQUEOS Y TRANSFORMACION DE VOLUMENES

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, deberá someterse a la tramitación exigida por la Ley del Suelo y cumplir las siguientes exigencias:

- 1.- Actuar sobre manzanas completas.
- 2.- No producir perjuicios a terceros.
- 3.- No sobrepasar el volumen edificable que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en este Plan General.
- 4.- No dejar visibles medianerías o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte todos los parámetros vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachadas, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.
- 5.- Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulaciones, estacionamiento de vehículos, terrazas públicas o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

ARTICULO 93.-

PARCELA MINIMA EDIFICABLE

1.- Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos necesarios para ser solar, las siguientes condiciones:

- a). En edificación cerrada sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos una longitud mínima de cinco metros de fachada que dé frente a una calle, plaza, patio abierto a fachada o a un patio de manzana que cumpla los requisitos que para los mismos se establezcan en este Plan General.
- b). La superficie mínima que para cada zona establezcan las Normas particulares de actuación urbanística o del Plan Parcial o Especial que las desarrolle.
- c). Excepcionalmente mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas del casco urbano que estén edificadas y sobre las que, no cumpliendo los requisitos anteriores, se proyecte construir el número de viviendas de nueva planta igual a las existentes antes de la demolición, circunstancia que se deberá demostrar documentalmente. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones higiénicas y de vivienda de este Plan General.

2.- Las parcelas que deban ser consideradas como no edificables, por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.



ARTICULO 94.- ALTURAS

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalan ambos tipos habrán de respetarse las limitaciones que los dos establezcan.

ARTICULO 95.- ALTURAS EN FUNCION DE LA ZONA

- 1.- Las alturas de las edificaciones en todo el ámbito de este Plan General se determinará según una distribución por zonas que recogen los tipos edificatorios existentes en la localidad y que se reflejan en las respectivas Ordenanzas particulares.
- 2.- Las alturas se medirán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 ms. Si los sobrepasa, se medirá a los 10 ms. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción. Cuando por la excepcionalidad del uso (debidamente justificada) no pueda escalonarse la edificación la medición se realizará, cualquiera que sea su longitud, en el punto medio de la fachada.
- 3.- En el número de plantas no se incluirán las plantas bajo rasante sea cual sea su uso. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a un metro, en el punto medio, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales.
- 4.- En las casas de esquina entre dos calles a las que corresponda distinta altura se tomará la de la mayor pudiéndose mantener esa altura en la otra calle hasta una profundidad de 12 metros. En el caso de tratarse de un edificio del tipo de manzana cerrada con patio de manzana se podrá mantener la mayor altura hasta un fondo definido por la alineación interior. Cuando el encuentro de las dos calles no se efectúe en ángulo recto, se contabilizarán los doce metros en la fachada corresponde al ángulo agudo y la perpendicular por ese punto definirá la correspondiente al ángulo obtuso.
A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle, a la que corresponde menor altura, debiendo tratar como fachada los parámetros que queden al descubierto.
- 5.- En las casa con fachadas opuestas a calles de diferente altura se tomará para cada calle la correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela y siempre sin sobrepasar el fondo máximo edificable.
- 6.- En la casas con fachada a una plaza la altura de las edificaciones será igual a la de la calle de las que a ella confluyen a la que le corresponda mayor altura por la zonificación correspondiente.

ARTICULO 96.- ALTURAS EN EDIFICACION ABIERTA Y UNIFAMILIAR.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, pudiéndose mantener la altura de fachada principal en un fondo de 12 metros.

ARTICULO 97.- ALTURAS EN PATIOS DE PARCELA.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de planta baja hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere. Si la ocupación de la planta baja es total se medirá desde el pavimento de la cubrición de dicho patio a nivel de planta primera.

ARTICULO 98.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Sobre la cubierta del edificio sólo se permitirán las chimeneas, o cuerpos destinados a iluminación tipo troneras en el número y disposición definido en cada ordenanza. En uso industrial se regula por su propia ordenanza.

ARTICULO 99.- FONDOS MAXIMOS EDIFICABLES.

Sólo se determina un tipo para la localidad y reflejado en las Ordenanzas particulares con los condicionamientos establecidos para cuando se trate de una actuación por manzana.

ARTICULO 100.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

- 1.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permite en ellos el uso de vivienda.
- 2.- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros.
- 3.- El plano de pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no se situará a más de cinco metros por debajo de la rasante de la acera o terreno. Se permite una planta o bien dos cuando una de ellas, por lo menos, se destine a aparcamiento y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

ARTICULO 101.- PATIOS DE MANZANA.

Las dimensiones de los patios de manzana se establecerán en función del uso de la edificación que lo rodea y de su propio destino como zonas de estancia, reposo y juegos infantiles, de acuerdo con la voluntad de las Normas.

Cumplirán los siguientes requisitos:

- 1.- Su superficie deberá ser igual o superior al porcentaje de no ocupación que para las plantas superiores se establezca en cada ordenanza.
- 2.- Se valorarán las soluciones de edificación que huyan de paramentos rectos en las fachadas interiores.
- 3.- El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia y reposo de adultos y juegos de niños. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.
- 4.- El acceso se realizará mediante aperturas en toda la altura de la edificación de un ancho mínimo de cinco metros o bien mediante pasadizos al nivel de calle, de un ancho mínimo de cinco metros, de altura igual a la de los locales comerciales y de longitud no superior a doce metros. Si por necesidades de la edificación la longitud hubiese de ser mayor el ancho se ampliaría proporcionalmente al aumento de la misma, procurando evitar el efecto de embudo.
- 5.- En los patios de manzana solo se admitirán las construcciones subterráneas con cubierta que permita al menos en el 50% de su superficie una capa de tierra de 0.80 metros de espesor adecuadamente drenada. El uso preferente será el de aparcamiento, pero una vez salvadas las necesidades de aparcamiento de la manzana con arreglo a las ordenanzas de la zona, se permitirá destinar el resto de la superficie edificada en el patio de manzana a otros usos permitidos de acuerdo con las ordenanzas.
- 6.- Los espacios que, mediante actuaciones por parcela o por manzana completa, se vayan dejando libres para la creación del patio de manzana deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad condicionados para este destino, de forma que, cuando la cuantía del espacio disponible lo permita, pueda procederse a su urbanización. Los propietarios podrán transmitir la propiedad de esos espacios al Ayuntamiento, libres de cargos y gravámenes. En cada caso, su urbanización y conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

ARTICULO 102.- PATIOS DE PARCELA.

Tendrán las siguientes limitaciones:

- 1.- Ocupará como mínimo el 20% de la parcela neta.



2.- Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiera lugar.

3.- En edificios destinados a viviendas unifamiliares en las que el patio no fuere cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la inscripción en el Registro de esta limitación y del derecho de uso a quien se le asigne la propiedad del patio; privativo de una planta o de la comunidad.

4.- El propietario o propietarios del patio de parcela estarán obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso de almacenaje de materias que produzcan olores, emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

ARTICULO 103.-

PATIOS DE LUCES.

1.- Se clasifican en dos grupos:

- a). Patios cerrados.
- b). Patios abiertos.

2.- No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su empleo para otros destinos tales como almacén, acceso de vehículos o garajes-aparcamientos, etc.

ARTICULO 104.-

PATIOS CERRADOS.

1.- Deberán tener forma y dimensiones tales que en su interior se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a la mitad de la altura de los paramentos que conforman el patio, con un mínimo de tres metros de diámetro.

2.- Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

ARTICULO 105.-

PATIOS ABIERTOS.

Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de seis metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

ARTICULO 106.-

PATIOS DE PARCELA MANCOMUNADOS.

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a). La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b). No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

3. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación solo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

ARTICULO 107.-

CUBIERTAS EN PATIOS DE PARCELA.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

ARTICULO 108.-

ACCESOS A LOS PATIOS.

Todos los patios deberán tener acceso preferentemente desde el portal u otro espacio de uso común, que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

ARTICULO 109.-

CONDICIONES DE LOS LOCALES.

La altura libre de piso en los locales comerciales no podrá ser superior a 3,00 metros. En los edificios existentes que hayan de reformarse podrá reducirse dicha altura hasta un mínimo de 2,60 metros cuando para alcanzar la altura de 3,00 metros fuera preciso alterar la estructura del edificio, situación que deberá justificarse técnicamente.

ARTICULO 110.-

PORTALES Y ZAGUANES.

1.- El portal o zaguán tendrá el ancho siguiente:

- a). Edificios hasta diez viviendas: dos metros.
- b). Edificios de once o más viviendas: dos metros y medio.

2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3.- En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

ARTICULO 111.-

ESCALERAS.

1.- Deberá cumplirse en sus características las determinaciones que al respecto determina la normativa de Protección Contra-incendios (NBE-CPI/96 o las que la sustituyan).

2.- En las edificaciones se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de sesenta centímetros.

3. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a). No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio de independencia con puertas incombustibles.
- b). Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c). Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d). El ancho mínimo de cada tramo será superior a un metro.
- e). La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de veinte centímetros ni la huella ser inferior a veintiséis centímetros y medio.
- f). La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de treinta centímetros.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de protección contra-incendios.

ARTICULO 112.-

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.



En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos (salvo la subterránea cuando se destine a aparcamientos).

También podrá incluirse la rampa de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2.- Los entrantes, a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3.- Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no se dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la anchura de la edificación.

4.- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si lo hubiere.

5.- No se permiten vuelos en patios de manzana o de parcela a excepción de balcones abiertos.

6.- La suma de las longitudes en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud igual al saliente y nunca inferior a sesenta centímetros, salvo autorización expresa del colindante afectado.

7.- La altura mínima, a partir de la que se permiten vuelos, es de tres metros, siempre que no sobresalgan de la acera.

ARTICULO 113.

IMPOSTAS Y MOLDURAS

En los miradores se permitirán resaltos máximos, sobre el del propio vuelo, de diez centímetros en impostas y de veinte centímetros en cornisas.

ARTICULO 114.-

MIRADORES

Se prohíbe la construcción de miradores en las calles de ancho inferior a ocho metros, a no ser que, por estar retranqueados los edificios de la alineación de la calle, la distancia entre fachadas de los edificios opuestos sea superior o igual a ocho metros. Esta tolerancia se entiende exclusivamente para el edificio que se retranquea. Los miradores no podrán ocupar en su conjunto una superficie superior al 30% de la de la fachada.

ARTICULO 115.-

HUECOS EN PLANTA BAJA

Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir sus carpinterías invadiendo la vía pública. Los portales y escaparates no podrán sobresalir de la alineación oficial más de diez centímetros.

ARTICULO 116.-

FAROLES, ANUNCIOS, TOLDOS MARQUESINAS

Se permiten, en las plantas bajas destinadas a uso comercial, colocar farolas y letreros. Las farolas con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que se sitúen a una altura mínima de dos metros y medio sobre la rasante de la acera. Los letreros, exclusivamente vinculados al local sobre cuya fachada se colocan, irán en el interior de los huecos de iluminación y/o ventilación sin sobresalir de la alineación oficial. Fuera de esta ubicación se permitirá la colocación de letrero (uno por local) que, con unas dimensiones máximas de sesenta por sesenta centímetros, podrá ir adosado a la fachada (con un vuelo máximo de diez centímetros) a una altura mínima de un metro y medio de la rasante oficial y colocado tipo banderola (de las mismas dimensiones) a una altura mínima de dos metros y medio. En ambos casos la iluminación será, exclusivamente, exterior al letrero.

Podrán instalarse toldos enrollables, debiendo estar la instalación general de elementos portantes a una altura mínima de dos metros y veinte centímetros y ser de lona o fibras vegetales.

ARTICULO 117.-

VIVIENDAS: CONDICIONES DE DISEÑO, HIGIENE Y CALIDAD

1.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo de una cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo con inodoro.

2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo.

3.- Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un décimo de la superficie de su planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella, no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y habitación, será como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.- Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a).- Saliente de cincuenta centímetros por encima del tejado o veinte centímetros sobre el pavimento de azotea.

b).- Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.

c).- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.- Los patios y patinillos, que proporcionen luz y ventilación a baños y retretes serán siempre abiertos sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable, y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislado. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/4 de la altura del edificio, con una dimensión mínima de un metro y medio.

6.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio de una sola cama, 6 m². de superficie y 15 m³. de cubicación.

Dormitorio de dos camas 8 m². de superficie y 20 m³. de cubicación.

Cuarto de estar de 10 m². cocina de 5 m². retrete de 1,5 m.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta contará con una superficie mínima de 14 m².

La altura mínima de todas las habitaciones, medidas desde el pavimento al cielo raso, no será inferior a dos metros cincuenta centímetros en el medio urbano, pudiendo descender a dos metros y veinte centímetros en edificios del medio rural.

7.- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de un metro y veinte centímetros. y la cubicación mínima de cada una de ellas, no podrá ser inferior a las resultantes de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestirse de techos y blanquear toda la superficie.

8.- Sólo se podrán autorizar viviendas con nivel de suelo inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a).- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de veinte centímetros de espesor mínimo.

b).- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c).- Iluminación directa de todas las habitaciones teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una franja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada, las escaleras tendrán luz y aireación directa.



9.- Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble y acometer al de alcantarillado. La asignación mínima diaria, para su dimensionado, será de doscientos cincuenta litros por habitante y día.

10.- Los corrales domésticos dentro del casco urbano, entendiéndose como tales los establecidos en el Anexo V de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, solo podrán autorizarse en aquellas viviendas unifamiliares aisladas, en las que las instalaciones dedicadas para ello se encuentren separadas por un espacio libre y a una distancia superior a 20 metros de las viviendas colindantes, y cuyo destino sea para el autoconsumo. Siempre que sean compatibles con la legislación sobre ruido.

11.- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

12.- Las nuevas viviendas deberán estar dotadas de tendedores, no visibles desde la vía pública; tendrán una superficie útil mínima de 2,5 m², y podrán formar parte de la propia vivienda o estar fuera de la misma en un área común del edificio, (patios interiores, cubiertas planas o espacio libre en viviendas unifamiliares). En caso de estar incorporado a la vivienda, no contabilizará como superficie construida si cumple las condiciones establecidas.

CONDICIONES GENERALES DE USO

ARTICULO 118.- CLASES DE USOS.

A efectos de estas ordenanzas y de las que en desarrollo de este Plan General en los Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen los siguientes tipos de usos:

1.- Por su naturaleza se dividen en:

- 1.1.** Públicos.
- 1.2.** Privados.
- 1.3.** Colectivos.

2.- Por razón de la zonificación del suelo y por su relación entre sí, se dividen en:

- 2.1.** Permitidos.
- 2.2.** Principales.
- 2.3.** Compatibles.
- 2.4.** Alternativos.
- 2.5.** Excluyentes.
- 2.6.** Prohibidos.
- 2.7.** Provisionales.

3.- En razón de la función que cumplen se clasifican en:

- 3.1** Vivienda.
- 3.2.** Residencial colectivo.
- 3.3.** Residencial móvil.
- 3.4.** Comercial.
- 3.5.** Oficinas.
- 3.6.** Sanitario
- 3.7.** Espectáculos.
- 3.8.** Social.
- 3.9.** Cultural o Docente.
- 3.10.** Religioso.
- 3.11.** Deportivo.
- 3.12.** Artesanía.
- 3.13.** Industria común.
- 3.14.** Ind. agropecuaria.
- 3.15.** Garaje- aparcamiento
- 3.16.** Servicios del automóvil

El uso correspondiente a casa-cuartel de la Guardia Civil, Comisarías de Policía y otras utilidades análogas se entiende compatible con cualquiera de los usos clasificados por su función.

ARTICULO 119.- SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando una actividad comprende varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Normas específicas aplicables.

ARTICULO 120.- AMBITO DE APLICACION.

Las Normas que se fijan en este capítulo son las de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma. Estas últimas sólo se permitirán cuando se realicen sobre locales o fincas dedicadas a usos permitidos por las Normas correspondientes.

ARTICULO 121.- USOS EXISTENTES.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General o Plan Parcial que resultaren disconformes con el mismo, durante el tiempo que se mantengan aquellos se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Tampoco se autorizarán aumentos de producción ni cambios en la titularidad.

ARTICULO 122.- USOS SEGUN SU NATURALEZA.

1. Usos permitidos: Son aquellos que en la regulación de cada zona o sub-zona dentro de cada tipo o categoría del suelo aparecen expresamente admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro tipo de documento integrado y que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos tal y como quedan configurados estos últimos.

2. Usos principales: Es el que establece en las presentes Normas Subsidiarias como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona y subzona y se define como mayoritario respecto de los demás que puedan establecerse como compatibles con la zona.

3. Usos compatibles: Son aquellos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

4. Usos alternativos: Son aquellos que aparecen con carácter opcional y cuya elección definitiva corresponde al Ayuntamiento a través del otorgamiento de licencia, en los mismos términos expuestos en el artículo precedente.

5. Usos excluyentes: Son los que se determinan en el presente Plan como usos principales y a la vez incompatibles con cualquier otro de los regulados las presentes Normas.

6. Usos prohibidos: Son todos aquellos que impidan el normal desarrollo del presente Plan General o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formarse.

Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes.

7. Usos provisionales:

a). Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

b). Estos usos podrán autorizarse a precario, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho e indemnización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

c). La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de la cual caducará.

ARTICULO 123.- USOS EN RELACION CON SU FUNCION.

En los artículos siguientes se definen y condicionan los distintos usos que por su función han quedado clasificados anteriormente.



ARTICULO 124.- USO VIVIENDA.

1. **Definición.** Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.
2. **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - a). **Vivienda unifamiliar.** Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - b). **Vivienda colectiva.** Es la que forma grupo con otras en un mismo edificio y tienen accesos comunes desde la vía pública.
3. **Condiciones exteriores:**
 - a). No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos (con la salvedad del Art 117.8).
 - b). Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tenga huecos a una calle, plaza, jardín o patio de manzana, siempre que en la abertura a esos espacios se pueda inscribir un círculo de 3,50m de diámetro.

ARTICULO 125.- USO RESIDENCIAL COLECTIVO.

1. **Definición.** Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos y al alojamiento temporal para transeúntes., tales como hoteles, aparto-hoteles, relacionados con el ramo de la hostelería, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etcétera.
2. **Clasificación.** Se consideran los siguientes grupos:
 - a). Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.
 - b). Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.
 - c). Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.
 - d). Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.
 - e). Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.
3. **Condiciones.**
 - a). Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además de las fijadas por el Uso de Vivienda.
 - b). Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

ARTICULO 126.- USO RESIDENCIAL MOVIL.

1. **Definición.** Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, tales como camping, aparcamiento de roulottes, etc., así como las actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, piscina, almacenes, etc..
2. **Condiciones.**
 - a). Podrán ubicarse en suelo urbanizable cuando tuvieran una capacidad inferior a cincuenta plazas de tiendas o roulottes y en suelo urbano si fueran de mayor tamaño.
 - b). Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica en la materia.
 - c). Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario para cada uso específico.

ARTICULO 127.- USO COMERCIAL.

- a) Corresponde a locales de servicios al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías comprendidas en la siguiente agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:
 - Alimentación.
 - Vestido, calzado y tocado.
 - Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
 - Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos combustibles.
 - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
 - Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.

b) También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

1. **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:

- 1º Mercado de abastos
- 2º Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.
- 3º Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.
- 4º Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- 5º Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
- 6º Locales comerciales en pasajes.

2. **Distancias.** Respecto de las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

3. **Condiciones de los locales.** Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.

a) **Condiciones de carácter general:**

- 1ª. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6m² y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2ª. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 3ª. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o un paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- 4ª. La altura de los locales comerciales será la que se especifican para la Ordenanza de cada zona, a excepción del sótano o semisótano, que deberán tener una altura libre mínima de salida de 2,70 metros y de tres metros respectivamente.
- 5ª. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán el ancho mínimo establecido en normativa.
- 6ª. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados, más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 7ª. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinada por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.



8ª- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión en cualquier momento.

9ª. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según establezca la normativa de aplicación.

10ª. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, según establezca la normativa de aplicación.

11ª. Se exigirán, las medidas necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etcétera.

12ª. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª en todos los casos, y los de las restantes 4ª y 5ª cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministros y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 % de los aparcamientos obligatorios.

b) Condiciones de carácter específico:

1ª. Los de 1ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o cesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio reglamento y en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrán admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2ª. Los de 2ª, 3ª y 4ª categoría, que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

3ª. Los de 2ª, 3ª y 4ª categoría, que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle.

4ª. Los locales comerciales de la categoría 6ª, en pasaje, solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 7 por 100 de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de cuatro metros.. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

5ª. Las Galerías de Alimentación que pueden establecerse dentro de las categorías 2ª, 3ª, 4ª o 5ª, deberán además adaptarse a las definiciones y cumplir las condiciones que señale la reglamentación específica de dichas Galerías.

ARTICULO 128.- USO OFICINAS.

1. Definición. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y bolsa, los que , con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Clasificación. Se consideran las siguientes categorías:

1ª. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

2ª. Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

3ª. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

3. Condiciones de los locales.

Deberán cumplir con la normativa sectorial en cada caso, y en general:

1ª. Los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tendrán entrada por la vía pública. La altura del local no será inferior a 2,70 metros.

2ª. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras. La altura libre de este local será superior a 2,70 metros

3ª. En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona

a) Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

5ª- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión en cualquier momento.

6ª. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según establezca la normativa de aplicación.

7ª. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, según establezca la normativa de aplicación.

8ª. Se exigirán, las medidas necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etcétera.

9ª. En las oficinas profesionales de categoría 4ª, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda que le fueren de aplicación

ARTICULO 129.- USO SANITARIO.

1.- Definición. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

2.- Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

a). Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

b). Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

c). Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.

d). Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

e). Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

f). Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en su caso, las del Uso Hospitalario, que le fueren de aplicación.

ARTICULO 130.- USO ESPECTACULOS.



- 1.- **Definición.** Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.
- 2.- **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - a). Espectáculos con más de 5.000 espectadores.
 - b). Espectáculo de 1.501 a 5.000 espectadores.
 - c). Espectáculo de 501 a 1.500 espectadores.
 - d). Espectáculo de 251 a 500 espectadores.
 - e). Espectáculos hasta 250 espectadores.
 - f). Atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ARTICULO 131.- USO SOCIAL.

- 1.- **Definición.** Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación.
- 2.- **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - a). Casinos, salas de fiestas, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 metros cuadrados de superficie total.
 - b). Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.
 - c). Todos los usos anteriores hasta 250 metros cuadrados de superficie total.
 - d). Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.
3. **Dimensiones y condiciones de los locales.**
 - a). Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.
 - b). Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros para los locales de categorías a) y de un metro para los restantes.
 - c). Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

ARTICULO 132.- USO CULTURAL o DOCENTE.

- 1.- **Definición.** Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o a investigación en todos sus grados y especialidades.
- 2.- **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - a). Centros de Estudios especiales de carácter oficial, museos u bibliotecas.
 - b). Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).
 - c). Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos), salas para conferencias para un máximo de 150 personas y bibliotecas para menos de 50 lectores.
3. **Condiciones.** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueran de aplicación.

ARTICULO 133.- USO RELIGIOSO.

- 1.- **Definición.** Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.
- 2.- **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - a). Conventos.
 - b). Centros parroquiales.
 - c). Templos.
 - d). Capillas y oratorios.
- 3.- **Condiciones.** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ARTICULO 134.- USO DEPORTIVO.

- 1.- **Definición.** Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.
- 2.- **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - a). Deportes en general con más de 500 espectadores.
 - b). Deportes hasta 500 espectadores.
 - c). Deportes sin espectadores.
- 3.- **Condiciones.** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ARTICULO 135.- USO ARTESANIA.

- 1.- **Definición.** Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.
- 2.- **Clasificación.** Se establecen las siguientes categorías:
 - 1º. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de otros usos.
 - 2º. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.
 - 3º. Artesanía de servicio en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.
 - 4º. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.
- 3.- **Condiciones.** Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán todas las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.
Debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - 1º. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
 - 2º. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación y estarán dotados, al menos de un aseo, con inodoro, ducha y lavabo.
 - 3º. Deberán tener ventilación natural o forzada.
 - 4º. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.
 - 5º. En categoría 1º, tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 5 kw.
 - 6º. En categoría 2º, no podrá situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 10 kw.
 - 7º. Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco o Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionado a que ninguno exceda de 3 CV.
 - 8º. En categoría 3º, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 kw.
 - 9º. En categoría 4º, tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 5 kw.

ARTICULO 136.- USO INDUSTRIA.

- 1.- **Definición.**



a) A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

b) Se incluyen también en este uso de industria los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. También se incluyen en esta categoría los almacenes de aperos y/o maquinaria agrícola. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos, comercios y oficinas.

2.- Clasificación.

Con arreglo a sus características y dimensiones se agruparan en las categorías que establece la normativa sectorial y en especial la de Prevención Ambiental.

Se establecen cinco categorías:

- 1ª.- Actividades inocuas: aquellas que se encuentran incluidas dentro del Anexo V de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental, siempre que se consideren actividades que no ocasionen molestias y, por tanto, sean compatibles con la vivienda.
- 2ª.- Actividades susceptibles de ocasionar molestias compatibles con la vivienda.
- 3ª.- Actividades susceptibles de ocasionar molestias incompatibles con la vivienda.
- 4ª.- Actividades susceptibles de ocasionar molestias, inadmisibles en colindancia con vivienda.
- 5ª.- Actividades susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente y/o producir riesgo para las personas o bienes.

3.- Situaciones.

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, según establece la normativa sectorial y en especial la de Prevención Ambiental. Considerándose a este fin las siguientes situaciones:

- 1ª.- En edificio de vivienda en planta de piso.
- 2ª.- En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.
- 3ª.- En naves o edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
- 4ª.- En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
- 5ª.- En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- 6ª.- En zonas industriales o edificios aislados por espacios libres.

4.- Criterios de clasificación.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental, con respeto en todo caso a la presente normativa, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

5.- Corrección de la clasificación de actividades.

Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos, los efectos, como de categoría inmediata inferior.

6.- Condiciones de funcionamiento.

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal

grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en este PGOU.

7.- Vertido de aguas residuales industriales.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que se cumplan las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, para que el afluente reúna, por medio de los tratamientos de depuración correspondientes, las características siguientes:

- a) En relación a la protección de la red de alcantarillado ya su conservación:
 1. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
 2. No se podrán verter sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 3. El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
 4. La temperatura de los vertidos será inferior a 40 ° C.
 5. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 mg/l.
 6. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado, de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- b) Referente a la protección de la estación depuradora de aguas residuales:
 1. No se admitirán cuerpos que puedan que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas
 3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.
- c) En relación con la composición química y biológica del afluente, será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración sean asimilables a vertidos domésticos.

8.- Dimensiones y condiciones de los locales.

- 1ª. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
- 2ª. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

9. Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

ARTICULO 137.-

USO INDUSTRIA AGROPECUARIA

1.- Definición.



Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en su caso se establezcan.

Según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, se agrupa en los siguientes tipos:

- 1º. Explotaciones agrícolas, englobando las actividades forestales, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura, así como, las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.
- 2º. Explotaciones ganaderas: instalaciones que incluyen la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.

2.- Clasificación.

Con arreglo a sus características y dimensiones se agruparan en las categorías que establece la normativa sectorial y en especial la de Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

3.- Situaciones.

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de las viviendas y los establecimientos ganaderos, según establece la normativa sectorial y ambiental.

No se permitirá la instalación de explotaciones ganaderas intensivas a una distancia inferior de 2 kilómetros del límite exterior del suelo urbano de El Burgo de Osma y Osma, y a menos de 1 kilómetro del resto de localidades agregadas.

Sólo se admitirán en suelo urbano los corrales domésticos, según lo establecido en el Anexo V de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

4.- Criterios de clasificación.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental, con respeto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

5. Condiciones particulares de los usos agropecuarios.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse que el uso agrario de la finca está previamente legalizado por el organismo competente, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Las características que habrán de reunir las instalaciones destinadas a la actividad agropecuaria cumplimentarán las condiciones medioambientales señaladas en estas Normas, así como las que se deriven de la legislación y normativa sectorial que le sean de aplicación.

En cuanto a la proyección de edificios anexos destinados a las actividades de primera transformación, almacenaje y administración de las respectivas explotaciones, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales anexos cualquiera que sea su uso, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.

- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción, o por cada 2.000 m², o fracción, de superficie de almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

5.- Vertido de aguas residuales.

En ningún caso se permitirán vertidos de aguas residuales de estas instalaciones en una red de saneamiento general. El Ayuntamiento velará para que se cumplan las condiciones de recogida y/o depuración de los vertidos.

6.- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la correcta eliminación de todos los residuos sólidos y líquidos que generen.

Cuando los purines y estiércoles se dispersen sobre fincas rusticas, deberá realizarse procediendo a su enterrado dentro de las 24 horas siguientes a su vertido.

Deberá respetarse una franja de exclusión, donde está prohibido el vertido de purines, de 500 metros alrededor del límite exterior de los cascos urbanos delimitados en el planeamiento urbanístico, y de 200 metros alrededor de las captaciones y depósitos para el abastecimiento de agua potable.

Así mismo, queda prohibido el vertido de purines entre el 15 de junio y el 15 de septiembre en todo el término municipal, salvo excepciones debidamente justificadas.

ARTICULO 137 bis.-

USO GARAJE- APARCAMIENTO

1. Definición.

Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1º Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2º Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3º Garaje- aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4º Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- 5º Garaje-aparcamiento en manzana completa.
- 6º Servicio público de transporte (viajeros y mercancías)

3. Condiciones.

- a) La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- b) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejan, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados en un radio menor de 500 metros.
- c) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos, dispondrán en estos sus accesos de un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco metros a nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que no apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 metros. En las calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.



- d) Se autoriza la mancomunidad de garajes aparcamiento.
- e) Los locales destinados a este uso no podrán destinarse a otro distinto sin la autorización del Ayuntamiento

4. Accesos.

- 1º. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 o 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre a) 10 y 15, o menores de 10 metros, respectivamente.
- 2º. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 17% y las rampas en curva el 13%. Su anchura media será de tres metros, con el sobreebancho necesario para las curvas y su radio de curvatura, medido desde el eje, será superior a seis metros. b)
- 3º. Los accesos se situarán, a ser posible, de manera que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

5. Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

6. Altura.

En garajes- aparcamientos, se admite una altura libre mínima de 2,20m en cualquier punto.

7. Aseos.

- 1º. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.
- 2º. Los de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo.

ARTICULO 137 ter.-

USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

1. Definición.

Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil, tales como estaciones de servicio, talleres de automóvil y depósito de vehículos usados, entendiéndose como tal:

- 1º. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.
- 2º. Se consideran "Talleres del Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.
- 3º. Se entiende como "Depósito de vehículos usados" el almacenamiento de éstos, tanto para su venta como para su desguace.

2. Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1º. Estaciones de servicio.
- 2º. Talleres del automóvil.
- 3º. Depósitos de vehículos usados.

3. Condiciones.

- 1º. La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- 2º. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

4. Estaciones de servicio.

Además de las condiciones establecidas por las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes: Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

5. Talleres del automóvil.

Además de las condiciones establecidas por las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la ley del Ruido.
- b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de taller.

6. Depósitos de vehículos usados.

- 1º. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como desguace, únicamente podrá permitirse en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
- 2º. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales, que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

CONDICIONES DE ESTETICA

ARTICULO 138.-

RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO

La responsabilidad del conjunto estético de la villa corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otros organismos de la Administración. Por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la ley del suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento denegará o condicionará las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten antiestéticas.

ARTICULO 139.-

COMPROBACION DE LAS AFECCIONES ESTETICAS O DE PROYECCION DE OBRAS

La tramitación de las licencias comprende necesariamente la comprobación por el servicio municipal, o provincial, correspondiente, si la obra, instalación o actividad de que se trate se vea afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar incluidas en algún recinto artístico, histórico o estético o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicho servicio que informará sobre las condiciones que deban imponerse e incluso su prohibición.

Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistemas de cubiertas, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad, y color.

ARTICULO 140.-

NUEVAS CONSTRUCCIONES EN AREAS CONSOLIDADAS DE LA LOCALIDAD.

En las áreas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que vayan a emplearse.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistema de cubiertas, cornisas, niveles de forjado, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

ARTICULO 141.-

NUEVAS CONSTRUCCIONES EN AREAS DE NUEVA ORDENACION

En las manzanas de nueva ordenación se estudiará la distribución del volumen edificable a través de Estudios de Detalle, tendiendo a conseguir unidades coherentes en el aspecto formal.

Sobre la base de un análisis de sitio en que se identifiquen sus límites visuales, desde los puntos de contemplación más frecuentes, los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales,



arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- 1.- Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios libres (áreas de estancia, juego, paseos, etc.), como de la edificación.
- 2.- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- 3.- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada de lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, así como explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

ARTICULO 142.-

NORMAS DE CONSERVACION DE VALORES HISTORICO-ARTISTICOS Y ARQUEOLOGICOS.

- 1.- Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico, artísticos o arqueológicos, las licencias otorgadas se consideran suspendidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previo los asesoramientos pertinentes.
- 2.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno recabar la colaboración del organismo autónomo estatal correspondiente.



CAPITULO XIII.- ZONIFICACION DE SUELO Y SU REGULACIÓN

ARTICULO 143.-

DIVISION DEL SUELO URBANO

El suelo urbano, a los efectos de regular la edificación y su uso, se divide en las zonas delimitadas en el plano "Suelo Urbano, usos pormenorizados", que se agrupan, de acuerdo con las ordenanzas específicas de cada una, en la forma siguiente:

1.- Residenciales.

- Ordenanza 1ª: Edificación residencial general
- Ordenanza 2ª: Edificación unifamiliar
- Ordenanza 3ª: Edificación en cascos tradicionales
- Ordenanza 4ª: Edificación en Conjunto Histórico Artístico

2.- Industriales.

- Ordenanza 5ª: Edificación industrial mixta
- Ordenanza 6ª: Edificación industrial exclusiva

3.- Equipamientos especiales

- Ordenanza 7ª: Zonas verdes

ARTICULO 144.-

CONDICIONES QUE SE DEFINEN PARA CADA ZONA.

Además de las normas y ordenanzas de carácter general, cada una de las zonas en que queda dividido el suelo urbano deberán cumplir las particulares, de volumen, estéticas y de uso que se definen en los artículos siguientes para cada ordenanza, especificado en su defecto de la ordenanza primera.

Las parcelas que están ocupadas, o las que el planeamiento prevé que lo vayan a estar, por equipamiento público se regirán como norma general por las determinaciones de la ordenanza de la zona en que se implantan o que afecta a su entorno inmediato y, subsidiariamente, por las de la reglamentación sectorial que las afecte.

ARTICULO 145.-

ORDENANZA 1ª. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL GENERAL.

1.- Condiciones generales

1.1.- Definición:

Corresponde a la edificación del tipo propio de los crecimientos en ensanches de los núcleos originales de El Burgo de Osma y Osma, en manzana cerrada con patios de parcela y luces, a los que se ha intentado incorporar, como elemento recuperador de espacios de estancia y juegos, del patio de manzana, libre de edificación, tratado adecuadamente a su uso y con la posibilidad de estar abierto a espacios públicos.

1.2.- Clasificación:

Se consideran dos grados, de acuerdo con las dimensiones de las manzanas y las posibilidades de obtener patios interiores:

- Grado 1º.- Residencial general con patio de manzana.
- Grado 2º.- Residencial general con patio de parcela y luces.

1.3.- Actuación por manzana:

1.3.1.- Cuando se actúe en una manzana completa podrá redactarse, para reordenar la edificabilidad, un Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) En las zonas en las que exista en la actualidad porcentajes superiores al 60 por 100 de la superficie de cada manzana, ocupada por solares, viviendas calificadas ruinosas, en los términos de la Ley del Suelo, o edificaciones fuera de ordenación, el sistema de actuación deberá ser el de compensación,

no pudiendo concederse ninguna licencia que no se ajuste al proyecto elaborado como consecuencia de la aplicación del citado sistema.

- b) Se tenderá a la creación de patios de manzana, manteniendo el carácter de edificación cerrada.
- c) La disposición de volúmenes resultantes no podrá causar perjuicio de soleamiento a las manzanas contiguas existentes, en relación con lo que resultará de la aplicación de las Ordenanzas, si no se actuase por manzanas.

Toda construcción deberá quedar comprendida dentro del gálibo definido por un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45º) y trazado a partir de la línea que define la altura máxima permitida.

d) La edificabilidad que se alcance no podrá ser superior que la resultante de la aplicación de las condiciones de edificabilidad de esta Ordenanza si no se hubiese hecho Estudio de Detalle.

e) En la disposición volumétrica resultante sólo se permitirán los usos admitidos para esta Ordenanza, debiendo resolverse el aparcamiento de vehículos de acuerdo con lo previsto sobre la materia en las presentes Ordenanzas.

f) Será preceptivo que en el Estudio de Detalle vaya incorporado un "Estudio de Integración Ambiental" en el que se atenderá para el conjunto de la manzana a los extremos que se exigen para las obras de nueva planta en esta Ordenanza.

1.3.2.-Edificación existente:

Para los edificios existentes, cuyos usos no estén en contradicción con lo permitido en esta Ordenanza, se regula su situación en cuanto a sus condiciones volumétricas por las siguientes normas:

- a) Los edificios existentes cuya superficie edificada sea superior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de esta Ordenanza, no computaran la superficie de la parcela ni la edificada en el Estudio de Detalle de la manzana, cuando corresponda, y consecuentemente quedarán excluidos en el sistema de actuación de la manzana o unidad de actuación. Podrán realizarse en los mismos, obras de actuación y consolidación siempre que no suponga un aumento de la superficie edificada. En caso de demolerlos la nueva edificación se regulará por las condiciones de volumen de esta Ordenanza y las generales que le sean aplicables.
- b) Los edificios existentes cuya superficie edificada sea inferior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de esta Ordenanza, se integrará la superficie de la parcela en el Estudio de Detalle y, consecuentemente, quedará incluida en el sistema de actuación de la manzana o unidad de actuación.

1.4.- Actuaciones por parcela:

En el grado 1º las edificaciones estarán afectadas por la obligación de resolver dentro de la misma las condiciones generales de patio de manzana en cuanto a la ocupación del solar y las limitaciones de fondos edificables.

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Alineaciones y rasantes:

Salvo modificaciones específicamente recogidas por el Plan General y definidas en los planos correspondientes serán las actualmente existentes.

2.2.- Retranqueos:

2.2.1.- De fachada:

No se permiten fuera de los expresamente recogidos por el Plan General.

2.2.2.- De linderos laterales:

En casos excepcionales derivados de situaciones pre-existentes podrá retranquearse de los linderos laterales. En estos casos deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad sobre ambos solares (el objeto de la edificación y su colindante) la obligación de respetar el retranqueo definido. Este retranqueo, que será como mínimo de una distancia igual a la mitad de la altura de la edificación, podrá eliminarse de común acuerdo.

2.3.- Parcela mínima:

Tendrá un superficie mínima de 150 metros cuadrados y una longitud de fachada de 5,00 metros. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación de parcelas u operaciones de



reparcelación, el Ayuntamiento podrá tolerar la edificación en parcelas catastrales de menor superficie y/o longitud de fachada únicamente en los suelos urbanos consolidados.

2.4.- Edificabilidad:

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas y fondos edificables.

2.5.- Alturas máximas edificables:

De acuerdo con la distribución tipológica de edificaciones en la población se establecen tres zonas con las siguientes alturas máximas permitidas:

Zona	Altura máx. al alero	Nº de plantas
A	10,00 metros	3
B	13,00 metros	4
C	7,00 metros	2

Las zonas se delimitan de la siguiente forma:

Zona "A": la forma el total de la población, que no tenga limitaciones de uso propio, con las excepciones recogidas en el apartado siguiente. En los ámbitos afectados por las modificaciones puntuales números 17, 18 y 20 de las anteriores NN.SS.MM. se estará a las condiciones de edificabilidad establecidas en las mismas.

Zona "B": la forman las siguientes calles:

La manzana catastral nº 41372, definida por las calles Daniel García Moral y Palafox desde la Travesía del Carmen hasta su encuentro.

La calle V Centenario, ambas aceras, y la **Travesía del Centro Salud**. Manzanas catastrales nº 49431 y 49449 (parcial).

La calle Acosta, acera izquierda, desde la calle Matadero hasta la Residencia "San José", manzanas catastrales nº 46422, 47432, 47449, 47447 y 48441 y acera derecha, desde la calle de nueva apertura tras la Universidad Santa Catalina hasta la calle Camino Manaderos, manzanas catastrales nº 47423 y 49449 (parcial).

La calle Lavaderos, acera izquierda, manzanas catastrales nº 44431 y 44441 (parcial).

La calle Universidad, acera derecha, desde la calle Marqués de Vadillo hasta la segunda travesía, manzanas catastrales nº 47419 y 48418.

Las zonas previstas en el desarrollo de Actuaciones Integradas y en algunas Aisladas.

Zona "C": el casco urbano de Osma excepto travesía 122. En el Burgo de Osma las calles Teodoro Cardenal Fernández, Travesía de Francisco de Federico y su paralela, la denominada calle "B".

Las plantas sótano no computan a estos efectos y las semi-sótano tampoco siempre que su suelo se encuentre a más de 1,50 metros de la rasante oficial en cualquier punto de las fachadas y su techo (parte inferior del forjado de planta baja) se encuentre a menos de 1,00 metro de la rasante oficial en el punto medio de la fachada sin sobrepasar en ningún punto la altura de 1,50 metros sobre la rasante.

Se permite la utilización vividera de los bajo-cubiertas (en ambas zonas), abuhardilladas o como plantas de ático retranqueadas, siempre que no se alteren las condiciones de altura máxima al alero ni se sobrepase la envolvente máxima de cubierta. En este último caso el retranqueo de los cerramientos verticales, en relación a los planos de fachada sobre la alineación oficial (para impedir su visualización desde la vía pública), deberá ser igual o superior a tres metros (3,00 ms).

En edificios en los que su uso público debidamente justificado así se requiera, para facilitar la accesibilidad, gestión, instalaciones especiales, etc., podrá elevarse la altura máxima al alero en 0,50 metros.

2.6.- Envolvente máxima – sólido capaz:

Toda construcción y/o instalación auxiliar deberá quedar comprendida dentro del gálibo definido por dos planos inclinados simétricos de cuarenta y cinco grados (45°), trazados a partir de las líneas que definen la altura máxima permitida en los planos de fachadas. En la exterior el plano fachada se entenderá situado (a estos efectos) por la línea de vuelo máximo del alero.

Toda la superficie construida computable, de cualquier uso, debe quedar incluida dentro de los planos teóricos de cubierta definidos en el apartado siguiente.

2.7.- Cubiertas:

Las cubiertas se construirán, en las zonas colindantes a los cascos urbanos originales (regidas por las ordenanzas 3ª o 4ª), con pendientes tradicionales sin poder ser inferiores a 18° (32%) ni superiores a 22° (40%) a una, dos o varias aguas. En el resto podrán utilizarse, indistintamente cubiertas planas o inclinadas.

En este último caso las pendientes no podrán ser superiores a 22° (40%).

La altura máxima de cubierta entendida como la distancia entre la cara superior del último forjado y con el plano paralelo a este y tangente a la línea de cumbrera será de 4,00 metros.

2.8.- Alturas mínimas edificables:

Se permitirá disminuir en una planta las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes, que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que la fachada.

2.9.- Altura de pisos:

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, la altura de la cara inferior del forjado de su techo medida en el punto que establecen las normas generales para medición de alturas de la edificación será como mínimo de 3,00 metros en las calles con pendiente, para acomodarse a las mismas, podrá reducirse la altura libre, respecto a la parte más alta de la rasante de la calle hasta un mínimo de 2,60 metros bien entendido que habrá de respetarse siempre los 3,00 metros como altura libre en el interior del local.

El resto de las plantas deberán tener una altura libre de, al menos, 2,50 metros.

2.10.- Fondos edificables:

Se establece, en plantas de piso, como límites máximo al fondo edificable las dimensiones de 15,00 metros y límite mínimo la de 5,00 metros, respetando siempre el porcentaje máximo de ocupación.

En planta baja se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que esta no se destine a viviendas. En este caso, el fondo de la edificación, será igual a las plantas de pisos.

Estas condiciones se podrán modificar en actuaciones por manzana completa en las que el Estudio de Detalle las determinará de acuerdo con las características de la manzana y su entorno.

2.11.- Superficie máxima ocupada:

En plantas altas será la resultante de aplicar en cada grado la norma volumétrica correspondiente, nunca superando el ochenta por ciento (80%) del solar, con la excepción de las parcelas catastrales que, con una superficie inferior a la mínima, tengan un fondo menor de 15,00 metros. Estas parcelas podrán ocupar el 100% de su superficie.

En plantas bajas se permitirá la ocupación total de la manzana siempre que la cubierta se trate de manera que, con arreglo a la dimensión resultante del patio (de manzana o de parcela) pueda dársele el uso adecuado, con arreglo a las condiciones generales que se establecen para patios de parcela y manzana de estas Ordenanzas.

2.12.- Patios de manzana:

En el grado 1º será preceptivo resolver el espacio interior de la manzana mediante patio de manzana con los requisitos que para los mismos se establecen en las Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas de estas Ordenanzas. En cumplimiento del requisito a) del artículo 140.1.3.1, la superficie del patio de manzana deberá ser igual o superior al veinte por ciento (20%) de la suma de las superficies de las parcelas que forman la manzana.

2.13.- Patios de parcela:

En el grado 2º, se resolverán los espacios interiores de la manzana con patios de parcela, respetándose las condiciones de los fondos edificables y las de ocupación de plantas superiores.

2.14.- Patios de luces:

En ambos grados las necesidades de luz y ventilación de habitaciones interiores se resolverán mediante patios de luces, respetándose las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas.

2.15.- Cuerpos volados abiertos:

1º.- En calles de menos de 8,00 metros de anchura: quedan prohibidos los cuerpos salientes, vuelos y marquesinas salvo el balcón tradicional con un vuelo máximo de 0,30 metros y una longitud no superior a un 150% de la del hueco de fachada, con un máximo de 2,00 metros.



2º.- En calles de más de 8,00 metros de anchura: se permiten balcones, con una longitud total inferior al cincuenta por ciento de la fachada (50%). La distancia de los balcones a las medianeras, deberá respetar la servidumbre de vistas oblicuas y será igual a su anchura con un mínimo de 0,60 metros.

Los balcones se situarán siempre a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante oficial y tendrán una anchura igual al setenta y cinco por ciento (75%) del ancho de la acera con un máximo del diez por ciento (10%) de la distancia entre las alineaciones oficiales de la calle.

Estos vuelos deberán estar retranqueados de los linderos con otros solares una distancia igual a la de su vuelo cumpliendo siempre una distancia mínima de 0,60 metros.

2.16.- Cuerpos volados cerrados:

1º.- Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados en todas las calles de menos de ocho metros de anchura y en todas aquellas que teniendo más ancho sólo existan balcones abiertos tradicionales.

2º.- En el resto de las calles se permiten vuelos cerrados, siempre a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante oficial, en una longitud inferior al cincuenta por ciento de la fachada (50%). Tendrán una anchura igual al setenta y cinco por ciento del ancho de la acera con un máximo de un metro.

Estos vuelos deberán estar retranqueados de los linderos con otros solares una distancia igual a la de su vuelo cumpliendo siempre una distancia mínima de 0,60 metros.

3.- Condiciones estéticas.

Se distinguen dos zonas de aplicación diferenciando los criterios según se trate de zonas colindantes a los cascos urbanos originales (regidas por las ordenanzas 3ª o 4ª), o el resto del ámbito de aplicación de la ordenanza.

3.1.- Edificaciones situadas en calles que delimitan ámbitos de aplicación de las ordenanzas 3ª o 4ª.

3.1.1.- Obras de nueva planta:

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en desniveles, módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de las plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

Para salvaguardar la integración ambiental, en los proyectos de edificación deberán recogerse, en la memoria, los siguientes extremos:

- a) Alzados del frente de los edificios colindantes, con un mínimo de dos a cada lado.
- b) Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a los puntos visuales de la plaza o calle donde se ubique. Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes cuando ello sea posible. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.
- c) Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación debe entrar en diálogo con el contorno construido mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto. La falsificación histórica o adulteración de técnicas constructivas no es aconsejable, así como las operaciones pseudo-populares. El ritmo de huecos es un aspecto fundamental de la integración tipológica y compositiva.
- d) Cromatismo y materiales a emplear. Se expondrá con detalle y justificarán con arreglo a las condiciones de estas Ordenanzas, los colores a utilizar, materiales y soluciones en cubiertas, carpintería exterior, etc...
- e) Tratamiento de bajos. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores. Deberán definirse los espacios destinados a los elementos publicitarios de los locales comerciales en su caso.

3.1.2.- Obras de reforma en fachada, huecos y bajos comerciales:

En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen así como los generales de la calle.

Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien, en casos especiales debidamente justificados aquella que por su textura, color y calidad en general, cumplan con los requisitos expresados.

3.1.3.- Cubiertas:

El material de cubrición será preferiblemente, teja árabe, cerámica o de mortero, de color rojo. En ningún caso se permitirá la utilización de la pizarra o teja negra.

Las cubiertas se construirán, en las zonas colindantes a los cascos urbanos originales, con pendientes tradicionales sin poder ser inferiores a 18º (32%) ni superiores a 22º (40%) a una, dos o varias aguas. En el resto podrán utilizarse, indistintamente cubiertas planas o inclinadas. En este último caso las pendientes no podrán ser superiores a 22º (40%).

La altura máxima de cubierta entendida como la distancia entre la cara inferior del último forjado y con el plano paralelo a este y tangente a la línea de cumbrera será de 4,00 metros.

3.1.4.- Tratamiento de fachadas:

Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos blancos, ocre, o grises claros; y se justificará el uso de chapados de piedra o aplacados de otros materiales. El uso de ladrillo caravista se limitará a los entornos urbanos en los que predomine ese material.

3.1.5.- Medianerías:

Se tratarán con los mismos materiales y composición que las fachadas. Se prohíben revestimientos bituminosos, telas asfálticas y similares, chapas metálicas y fibrocemento en cualquier color.

3.1.6.- Fachadas posteriores y patios:

Tendrán similar tratamiento que las fachadas exteriores en cuanto a composición, materiales, color y acabados.

En el caso de proyectarse diferentes tipos de huecos que en las fachadas exteriores, o bien miradores, balcones, etc. deberán justificarse adecuadamente estas soluciones.

3.1.7.- Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la cubierta:

Se autoriza con carácter general la construcción, por encima de los planos de cubierta, de chimeneas; cajas de escalera; cuarto de máquinas de ascensores y otras instalaciones cuya altura no sea superior a 5,00 m., medidos desde el último forjado plano.

Asimismo se autorizan otros elementos como antenas de TV-FM, pararrayos y otros elementos publicitario-ornamentales, tratados arquitectónicamente e integrados en la composición del edificio, cuya altura será inferior al 20% de la longitud de la fachada correspondiente, y que mantendrán un retranqueo igual o superior a su altura respecto de dicha fachada.

3.1.8.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios:

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja o como prolongación superior de los mismos. En caso de nuevas construcciones, en los espacios destinados para ello en el diseño de las fachadas exteriores.

Sólo se permitirá la colocación de anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que cumplan los requisitos de estas Ordenanzas. El Ayuntamiento procurará que los existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas se adapten a las mismas en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación de este Plan General.

3.1.9.- Extractores y aparatos de aire acondicionado:

Se situarán en fachadas interiores. En caso de no contar con ellas, podrán tener salida a vía pública pero no podrán situarse a menos de 2,50 metros de la rasante oficial y deberán colocarse tras una protección. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación oficial.

Estas condiciones se cumplirán tanto para la instalación de los mismos en plantas bajas como en las superiores.

3.2.- Edificaciones situadas en el resto de ámbitos de aplicación de esta ordenanza 1ª.

3.2.1.- Obras de nueva planta:



El nuevo edificio que se proyecte se corresponderá con las características urbanísticas de los sucesivos crecimientos de la localidad diferenciándose de las tipologías compositivas y constructivas de los cascos históricos o tradicionales.

Para salvaguardar la integración ambiental, en los proyectos de edificación deberán recogerse, en la memoria, los siguientes extremos:

a). Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a las características urbanísticas de la zona de la localidad, teniendo en cuenta los puntos visuales de la plaza o calle donde se ubique.

Con la intención de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.

b) Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación, así como sus materiales y cromatismo, debe entrar en diálogo con el entorno construido y sus circunstancias temporales mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto.

Se evitarán falsificación histórica o adulteración de técnicas constructivas.

c) Tratamiento de bajos. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores. Deberán definirse los espacios destinados a los elementos publicitarios de los locales comerciales en su caso.

3.2.2.- Obras de reforma en fachada, huecos y bajos comerciales:

En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen así como los generales de la calle.

Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien, en casos especiales debidamente justificados aquella que por su textura, color y calidad en general, cumplan con los requisitos expresados.

3.2.3.- Cubiertas:

El material de cubrición será preferiblemente, teja árabe, cerámica o de mortero, de color rojo. En ningún caso se permitirá la utilización de la pizarra o teja negra.

Las cubiertas podrán desarrollarse, indistintamente mediante cubiertas planas o inclinadas. En este último caso las pendientes no podrán ser superiores a 22º (40%).

La altura máxima de cubierta entendida como la distancia entre la cara inferior del último forjado y con el plano paralelo a este y tangente a la línea de cumbrera será de 4,00 metros.

3.2.3.b- Tratamiento de fachadas:

Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos blancos, ocre, o grises claros; y se justificará el uso de chapados de piedra o aplacados de otros materiales. El uso de ladrillo caravista se limitará a los entornos urbanos en los que predomine ese material.

3.2.4.- Medianerías:

Se tratarán con los mismos materiales y composición que las fachadas. Se prohíben revestimientos bituminosos, telas asfálticas y similares, chapas metálicas y fibrocemento en cualquier color.

3.2.5.- Fachadas posteriores y patios:

Tendrán similar tratamiento que las fachadas exteriores en cuanto a materiales, color y acabados.

3.2.6.- Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la cubierta:

Se autoriza con carácter general la construcción, por encima de los planos de cubierta, de chimeneas; cajas de escalera; cuarto de máquinas de ascensores y otras instalaciones cuya altura no sea superior a 5,00 m., medidos desde el último forjado plano.

Asimismo se autorizan otros elementos como antenas de TV-FM, pararrayos y otros elementos publicitario-ornamentales, tratados arquitectónicamente e integrados en la composición del edificio, cuya altura será inferior al 20% de la longitud de la fachada correspondiente, y que mantendrán un retranqueo igual o superior a su altura respecto de dicha fachada.

3.2.7.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios:

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja o como prolongación superior de los mismos. En caso de nuevas construcciones, en los espacios destinados para ello en el diseño de las fachadas exteriores.

Sólo se permitirá la colocación de anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que cumplan los requisitos de estas Ordenanzas. El Ayuntamiento procurará que los existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas se adapten a las mismas en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación de este Plan General.

3.2.8.- Extractores y aparatos de aire acondicionado:

Se situarán en fachadas interiores. En caso de no contar con ellas, podrán tener salida a vía pública pero no podrán situarse a menos de 2,50 metros de la rasante oficial y deberán colocarse tras una protección. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación oficial.

Estas condiciones se cumplirán tanto para la instalación de los mismos en plantas bajas como en las superiores.

4.- Condiciones de uso.

4.1.- Usos permitidos:

4.1.1.- Vivienda. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento en la categoría primera y de una plaza de aparcamiento por vivienda, dejando exentas las dos primeras, en las restantes categorías. A vía pública no se podrán abrir más que una puerta cochera por cada 5 plazas.

4.1.2.- Residencial colectivo. En todos los grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cinco dormitorios.

4.1.3.- Comercial. En todas las categorías; dispondrán de una plaza de aparcamiento los de categoría 4ª por cada 300 m².

4.1.4.- Oficinas. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.5.- Espectáculos. En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta localidades.

4.1.6.- Social. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.7.- Cultural. En 3ª categoría en cualquier condición. En el resto de las categorías en edificio exclusivo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

4.1.8.- Religioso. En 2ª, 3ª y 4ª categoría. En 2ª categoría dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.9.- Sanitario. En categorías 4ª, 5ª y 6ª dispondrán, en categoría 4ª de una plaza de aparcamiento por cada cinco camas, en 5ª y 6ª de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

4.1.10.- Deportivo. En categorías 3ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.11.- Artesanía. En categorías 1ª, 2ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada taller.

4.1.12.- Industria.

4.1.13.- Garaje aparcamiento. En todas sus categorías.

4.1.14.- Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª. En la 1ª sólo en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados. No podrán quedar medianerías al descubierto. En categoría 2ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 m². más el espacio destinado a aparcamiento. La potencia no será superior a 60 Cv.

4.2.- Usos prohibidos.



Todos los no especificados anteriormente.

**ARTÍCULO 146.-
ORDENANZA 2ª. EDIFICACION UNIFAMILIAR.**

1.- Condiciones generales

1.1.- Definición:

Corresponde a los sectores de vivienda unifamiliar aislada, en fila o agrupada, dotados de espacios verdes privados. En todos estos casos se admite la vivienda unifamiliar aislada, agrupada (de dos en dos) o en fila a excepción del grado 1º, en el que únicamente se permite aislada.

1.2.- Clasificación:

Se fijan los grados siguientes:

Grado 1º. Aislada

Grado 2º. Intensiva en fila.

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Alineaciones y rasantes:

Son las definidas en los planos del planeamiento correspondiente.

2.2.- Parcela mínima:

Tendrá, en el grado 2º una superficie mínima de 150 metros cuadrados y una longitud de fachada de 5,00 metros y en el grado 1º 300 y 12 respectivamente.

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación de parcelas u operaciones de reparcelación, el Ayuntamiento podrá tolerar, únicamente en el grado 2º, la edificación en parcelas catastrales de menor superficie y/o longitud de fachada únicamente en los suelos urbanos consolidados.

2.3.- Retranqueos: (metros)

Grado	Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)
1º	> 5,00	> 3,00	> 3,00
2º	adosable	> 3,00	adosada

En el grado 1º podrá adosarse a uno de sus linderos laterales. En este caso sólo podrá adosarse a un lindero lateral cuando se construya al mismo tiempo que sobre el solar colindante (con el que se adosa) o se inscriba en el Registro de la Propiedad sobre el solar colindante la obligación de adosarse sobre la linde común y con las mismas características que impidan dejar paramentos vistos.

En el grado 2º podrá retranquearse, excepcionalmente, de los linderos laterales.

En estos caso deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad sobre ambos solares (el objeto de la edificación y su colindante) la obligación de respetar el retranqueo definido. Este retranqueo que será como mínimo de tres metros (3,00 m) podrá eliminarse de común acuerdo.

En ambos grados, para parcelas en esquina a dos calles, el retranqueo de fachada se considerará obligatorio en ambas fachadas.

2.4.- Edificabilidad y ocupación:

Se sujetará a lo determinado por el siguiente cuadro:

Grado	Sup. Parcelas, m2	Edificab. max	Ocupación max
1º	300 m2 o mas	0,60 m2/m2	--
2º	150 a 300 m2	0,80 m2/m2	60%

La planta sótano no computa a estos efectos y la semi-sótano tampoco siempre que su suelo se encuentre a mas de 1,50 metros de la rasante del terreno en cualquier punto de las fachadas y su techo (parte inferior del

forjado de planta baja) se encuentre a menos de 1,00 metro de la rasante del terreno en el punto medio de las fachadas sin sobrepasar en ningún punto la altura de 1,50 metros sobre la rasante.

2.5.- Alturas.

Se limita el número de plantas sobre la rasante del terreno a dos y la altura de alero a siete metros medidos en el punto medio de cualquiera de las fachadas. Si el fondo de la edificación es superior a 12,00 metros se escalonará.

Las plantas bajo-rasante no computarán si se ajustan a las determinaciones recogidas en el apartado anterior.

2.6.- Altura de pisos.

La altura libre de pisos será de 2,50 m. como mínimo.

2.7.- Cerramientos de parcela.

La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 m. Los cerramientos interiores pondrán realizarse de fabrica hasta 1,80 m.; en las fachadas la fabrica no podrá sobrepasar un metro de altura autorizándose completarla hasta los 2,00 m. con setos vegetales o protecciones diáfanas, estéticamente adecuadas.

2.8.- Espacios libres.

Deberán ajardinarse, al menos, en un 50% de su superficie.

3.- Condiciones estéticas.

Diseño libre tanto en composición como utilización de materiales. Cuando se utilicen cubiertas inclinadas, éstas deberán ser de teja curva con pendientes tradicionales (entre el 32% y 40%), con una altura máxima de cumbre de tres metros desde el alero y su color estará en la gama de las tierras. En las urbanizaciones o conjuntos residenciales no se podrán alterar las condiciones originales sino hay petición conjunta de todos los propietarios.

4.- Condiciones de uso.

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento en la categoría primera y de una plaza de aparcamiento por vivienda, dejando exentos las dos primeras, en las restantes categorías. A vía pública no se podrán abrir más que una puerta cochera por cada 5 plazas.

4.1.2.- Residencial colectivo. En grados 4º y 5º. El retranqueo mínimo a fachada será de 5,00 metros. Una plaza de aparcamiento por cada dos dormitorios.

4.1.3.- Oficinas. En categoría 4ª.

4.1.4.- Religioso. en categoría 2ª a 4ª.

4.1.5. Cultural. En categoría 3ª. El retranqueo mínimo a fachadas y linderos será de 5,00 metros. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. construidos.

4.1.6.- Deportivo. En categorías 4ª y 5ª.

4.1.7.- Artesanía. En categoría 4ª.

4.1.8.- Garaje-Aparcamiento. En categorías 1ª y 2ª.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

**ARTICULO 147.-
ORDENANZA 3ª. EDIFICACIÓN EN CASCOS TRADICIONALES.**

1.- Condiciones generales



1.1.- Definición:

Corresponde a la edificación del tipo propio de los núcleos originales de Osma y resto de agregados, en manzana densa con patios de parcela y luces. También se incluye en esta ordenanza las edificaciones aisladas en las zonas de bodegas.

1.2.- Clasificación:

Se consideran dos grados, de acuerdo con la tipología constructiva tradicional de estos conjuntos.

Grado 1º.- en cascos tradicionales.

Grado 2º.- en zonas de bodegas.

1.3.- Actuaciones por parcela:

Las edificaciones estarán afectadas por la obligación de resolver dentro de la misma los patios de parcela en base a la ocupación del solar y las limitaciones de fondos edificables.

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Alineaciones y rasantes:

Salvo modificaciones específicamente recogidas por el Plan General y definidas en los planos correspondientes serán las actualmente existentes.

2.2.- Parcela mínima:

Tendrá un superficie mínima de 150 metros cuadrados y una longitud de fachada de 5,00 metros. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación de parcelas u operaciones de reparcelación, el Ayuntamiento podrá tolerar la edificación en parcelas catastrales de menor superficie en las que no se hayan producido segregaciones no autorizadas. En las zonas de bodegas no se considera parcela mínima.

2.3.- Retranqueos:

2.3.1.- De fachada:

No se permiten fuera de los expresamente recogidos por el Plan General.

2.3.2.- De linderos laterales:

En casos excepcionales derivados de situaciones pre-existentes podrá retranquearse de los linderos laterales. En estos casos, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad sobre ambos solares (el objeto de la edificación y su colindante) la obligación de respetar el retranqueo definido. Este retranqueo, que tendrá una distancia mínima de 3,00 metros, podrá eliminarse de común acuerdo.

2.3.3.- Estas condiciones no rigen para las zonas de bodegas.

2.4.- Edificabilidad:

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas y fondos edificables.

Las plantas sótano no computan a estos efectos.

En las zonas de bodegas se regirá por las situaciones de entorno. Cuando no se pudiera establecer la construcción máxima será de 25,00 m².

2.5.- Alturas máximas edificables:

Se permiten dos plantas con una altura máxima al alero de 7,00 metros.

Las plantas sótano no computan a estos efectos siempre que su suelo se encuentre a más de 2,50 metros de la rasante oficial en cualquier punto de las fachadas exteriores y su techo (parte inferior del forjado de planta baja) se encuentre en el plano o por debajo de la rasante oficial en el punto medio de la fachada. Las plantas semi-sótano no están autorizadas.

Se permite la utilización vividera de los bajo-cubiertas, abuhardilladas, siempre que no se alteren las condiciones de altura máxima al alero ni se sobrepase la pendiente máxima de cubierta.

En edificios en los que su uso público debidamente justificado así se requiera, para facilitar la accesibilidad, gestión, instalaciones especiales, etc., podrá elevarse la altura máxima al alero en 0,50 metros.

En las zonas de bodegas se regirá por las situaciones de entorno. Cuando no se pudiera establecer la altura máxima será de 3,00 metros.

2.6.- Envoltente máxima – sólido capaz:

Toda la construcción (a excepción de chimeneas y antenas) deberá quedar comprendida bajo los planos inclinados de cubierta.

2.7.- Cubiertas:

Las cubiertas se construirán con pendientes tradicionales sin poder ser inferiores a 18° (32%) ni superiores a 22° (40%) a una, dos o varias aguas. La altura máxima de cubierta entendida como la distancia entre la cara superior del último forjado y con el plano paralelo a este y tangente a la línea de cumbrera será de 4,00 metros.

2.8.- Alturas mínimas edificables:

Se permitirá disminuir en una planta las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes, que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que la fachada.

2.9.- Altura de pisos:

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, la altura de la cara inferior del forjado de su techo medida en el punto que establecen las normas generales para medición de alturas de la edificación será como mínimo de 3,00 metros en las calles con pendiente, para acomodarse a las mismas, podrá reducirse la altura libre, respecto a la parte más alta de la rasante de la calle hasta un mínimo de 2,60 metros bien entendido que habrá de respetarse siempre los 3,00 metros como altura libre en el interior del local.

El resto de las plantas deberán tener una altura libre de, al menos, 2,50 metros.

2.10.- Fondos edificables:

Se establece, en todas las plantas, un fondo edificable obtenido de la media de los fondos de las edificaciones situadas en su mismo tramo de calle con un límite máximo (para el caso de que no estuvieran edificados más de la mitad de los solares de dicho tramo) de 15,00 metros y límite mínimo la de 5,00 metros, respetando siempre el porcentaje máximo de ocupación.

2.11.- Superficie máxima ocupada:

En todas las plantas será el ochenta por ciento (80%) del solar, con la excepción de las parcelas catastrales que, con una superficie inferior a la mínima, tengan un fondo menor de 15,00 metros. Estas parcelas podrán ocupar el 100% de su superficie.

En las zonas de bodegas se regirá por las situaciones de entorno. Cuando no se pudiera establecer la ocupación podrá ser del 100%, respetando la construcción máxima de 25,00 m².

2.12.- Patios de parcela:

Se resolverán los espacios interiores de la manzana con patios de parcela, respetándose las condiciones de los fondos edificables y de ocupación.

2.13.- Patios de luces:

En ambos grados las necesidades de luz y ventilación de habitaciones interiores se resolverán mediante patios de luces, respetándose las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas.

2.14.- Cuerpos volados abiertos:

Quedan prohibidos los cuerpos salientes, vuelos y marquesinas salvo el balcón tradicional con un vuelo máximo de 0,30 metros y una longitud no superior a un 150% de la del hueco de fachada, con un máximo de 2,00 metros.

Los balcones se situarán siempre a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante oficial.

Estos vuelos deberán estar retranqueados de los linderos con otros solares una distancia igual a la de su vuelo cumpliendo siempre una distancia mínima de 0,60 metros.

2.15.- Cuerpos volados cerrados:

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados en todas las calles.



3.- Condiciones estéticas.

3.1.- Obras de nueva planta:

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en desniveles, módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de las plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

La falsificación histórica o adulteración de técnicas constructivas no es aconsejable.

Para salvaguardar la integración ambiental, en los proyectos de edificación deberán recogerse, en la memoria, los siguientes extremos:

- a) Alzados del frente de los edificios colindantes, con un mínimo de dos a cada lado.
- b) Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a los puntos visuales de la plaza o calle donde se ubique. Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes cuando ello sea posible. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.
- c) Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación debe entrar en diálogo con el contorno construido mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto. El ritmo de huecos es un aspecto fundamental de la integración tipológica y compositiva.
- d) Cromatismo y materiales a emplear. Se expondrá con detalle y justificarán con arreglo a las condiciones de estas Ordenanzas, los colores a utilizar, materiales y soluciones en cubiertas, carpintería exterior, etc...
- e) Tratamiento de bajos. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores. Deberán definirse los espacios destinados a los elementos publicitarios de los locales comerciales en su caso.

3.2.- Obras de reforma en fachada, huecos y bajos comerciales:

En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen así como los generales de la calle.

Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien, en casos especiales debidamente justificados aquella que por su textura, color y calidad en general, cumplan con los requisitos expresados.

3.3.- Cubiertas:

El material de cubrición será preferiblemente, teja árabe, cerámica o de mortero, de color rojo. En ningún caso se permitirá la utilización de la pizarra o teja negra.

Las cubiertas se construirán con pendientes tradicionales sin poder ser inferiores a 18° (32%) ni superiores a 22° (40%) a una, dos o varias aguas.

La altura máxima de cubierta entendida como la distancia entre la cara inferior del último forjado y con el plano paralelo a este y tangente a la línea de cumbrera será de 4,00 metros.

3.4.- Tratamiento de fachadas:

Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos terrosos, las sillerías o mamposterías de aparejo tradicional y, salvo para resolver situaciones constructiva en reparaciones de fachadas existentes debidamente justificadas, se prohíben los acabados con chapados laminares de piedra. En todos los casos se prohíben los aplacados cerámicos o los chapados con plaqueta de ladrillo.

Se prohíbe la utilización del ladrillo cara-venta prensado, admitiéndose el tipo artesanal o imitación, de 0,05 metros de espesor máximo, del color tradicionalmente usado en la zona.

3.5.- Medianerías:

Se tratarán con los mismos materiales y composición que las fachadas. Se prohíben revestimientos bituminosos, telas asfálticas y similares, chapas metálicas y fibrocemento en cualquier color.

3.6.- Fachadas posteriores y patios:

Tendrán similar tratamiento que las fachadas exteriores en cuanto a composición, materiales, color y acabados.

En el caso de proyectarse diferentes tipos de huecos que en las fachadas exteriores, o bien miradores, balcones, etc. deberán justificarse adecuadamente estas soluciones.

3.7.- Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la cubierta:

Se autoriza con carácter general la construcción, por encima de los planos de cubierta, de chimeneas cuya altura no sea superior a 5,00 m., medidos desde el último forjado plano.

Asimismo se autorizan otros elementos como antenas de TV-FM, pararrayos y otros elementos publicitario-ornamentales, tratados arquitectónicamente e integrados en la composición del edificio, cuya altura será inferior al 20% de la longitud de la fachada correspondiente, y que mantendrán un retranqueo igual o superior a su altura respecto de dicha fachada.

3.8.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios:

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja o como prolongación superior de los mismos. En caso de nuevas construcciones, en los espacios destinados para ello en el diseño de las fachadas exteriores.

Sólo se permitirá la colocación de anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que cumplan los requisitos de estas Ordenanzas. El Ayuntamiento procurará que los existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas se adapten a las mismas en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación de este Plan General.

3.9.- Extractores y aparatos de aire acondicionado:

Se situarán en fachadas interiores. En caso de no contar con ellas, podrán tener salida a vía pública pero no podrán situarse a menos de 2,50 metros de la rasante oficial y deberán colocarse tras una protección. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación oficial.

Estas condiciones se cumplirán tanto para la instalación de los mismos en plantas bajas como en las superiores.

4.- Condiciones de uso

4.1.- Usos permitidos:

4.1.1.- Vivienda. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento en la categoría primera y de una plaza de aparcamiento por vivienda, dejando exentos las dos primeras, en las restantes categorías. A vía pública no se podrán abrir más que una puerta cochera por cada 5 plazas.

4.1.2.- Residencial colectivo. En todos los grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cinco dormitorios.

4.1.3.- Comercial. En categorías 4ª, 5ª y 6ª dispondrán de una plaza de aparcamiento los de categoría 4ª por cada 300 m².

4.1.4.- Oficinas. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.5.- Espectáculos. En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta localidades.

4.1.6.- Social. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.7.- Cultural. En 3ª categoría en cualquier condición. En el resto de las categorías en edificio exclusivo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

4.1.8.- Religioso. En 2ª, 3ª y 4ª categoría. En 2ª categoría dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.9.- Sanitario. En categorías 4ª, 5ª y 6ª dispondrán, en categoría 4ª de una plaza de aparcamiento por cada cinco camas, en 5ª y 6ª de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

4.1.10.- Deportivo. En categorías 3ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m².

4.1.11.- Artesanía. En categorías 1ª, 2ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada taller.



4.1.12.- Industria.

4.1.13.- Garaje aparcamiento. En todas sus categorías.

4.1.14.- Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª. En la 1ª sólo en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados. No podrán quedar medianerías al descubierto. En categoría 2ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 m². más el espacio destinado a aparcamiento. La potencia no será superior a 60 Cv.

ARTICULO 148.- ORDENANZA 4ª. EDIFICACIÓN EN CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS.

1.- Condiciones generales

1.1.- Definición:

Corresponde a la edificación en el ámbito delimitado como Conjunto Histórico-Artístico de El Burgo de Osma, en manzana densa con patios de parcela y luces.

1.2.- Clasificación:

Se considera un único grado, de acuerdo con la tipología constructiva tradicional de este conjunto.

1.3.- Actuaciones por parcela:

Las edificaciones estarán afectadas por la obligación de resolver dentro de la misma los patios de parcela en base a la ocupación del solar y las limitaciones de fondos edificables.

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Alineaciones y rasantes:

Salvo modificaciones específicamente recogidas por el Plan General y definidas en los planos correspondientes serán las actualmente existentes.

2.2.- Retranqueos:

No se permiten fuera de los expresamente recogidos por el Plan General.

2.3.- Parcela mínima:

Se respetará la parcelación existente. No obstante, debidamente justificadas, se permitirán segregaciones que originen parcelas con superficie superior a 150 m² y longitudes de fachada superiores a 5,00 metros. El Ayuntamiento podrá autorizar agrupaciones de fincas para su construcción conjunta siempre que la edificación que se proyecte mantenga referencias constructivas y compositivas a la parcelación original.

2.4.- Edificabilidad:

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas y fondos edificables.

2.5.- Alturas máximas edificables:

Se establece, en las nuevas edificaciones, la posibilidad de construir tres plantas con una altura de aleros obtenida de la media de las alturas de los aleros de las edificaciones situadas en su mismo tramo de calle con un límite máximo (para el caso de que no estuvieran edificadas, o lo estuvieran con menos plantas, más de la mitad de los solares de dicho tramo) de 10,00 metros.

Las plantas sótano no computan a estos efectos y no se permiten plantas semi-sótano.

Se permite la utilización vividera de los bajo-cubiertas abuhardillados, siempre que no se alteren las condiciones de altura máxima al alero ni se sobrepase la pendiente máxima de cubierta.

En edificios en los que su uso público debidamente justificado así se requiera, para facilitar la accesibilidad, gestión, instalaciones especiales, etc., podrá elevarse la altura máxima al alero en 0,50 metros.

2.6.- Envolvente máxima – sólido capaz:

Toda la construcción (a excepción de chimeneas y antenas) deberá quedar comprendida bajo los planos inclinados de cubierta.

2.7.- Cubiertas:

Las cubiertas se construirán con altura de cumbrera, pendientes y morfología similares a las de las edificaciones colindantes, a una, dos o varias aguas.

En el caso de no existir edificaciones colindantes o estas no se ajustaran al patrón tradicional del conjunto definidas en el apartado 3.3 de este artículo.

2.8.- Alturas mínimas edificables:

No se permitirá disminuir las alturas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías sobre edificaciones colindantes mas bajas, que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que la fachada.

2.9.- Altura de pisos:

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, la altura de la cara inferior del forjado de su techo medida en el punto que establecen las normas generales para medición de alturas de la edificación será como mínimo de 3,00 metros en las calles con pendiente, para acomodarse a las mismas, podrá reducirse la altura libre, respecto a la parte más alta de la rasante de la calle hasta un mínimo de 2,60 metros bien entendido que habrá de respetarse siempre los 3,00 metros como altura libre en el interior del local. Se admitirán las alturas existentes en los locales del Conjunto Histórico.

El resto de las plantas deberán tener una altura libre de, al menos, 2,50 metros.

2.10.- Fondos edificables:

Se establece, en todas las plantas, un fondo edificable obtenido de la media de los fondos de las edificaciones situadas en su mismo tramo de calle. En el caso de que no estuvieran edificadas mas de la mitad de los solares de dicho tramo se establece un límite máximo de 15,00 metros y límite mínimo la de 5,00 metros, respetando siempre el porcentaje máximo de ocupación.

2.11.- Superficie máxima ocupada:

Vendrá condicionada por el fondo edificable aprobado según las determinaciones del apartado anterior. En el caso de excepción de la norma general, la ocupación se limitará al ochenta por ciento (80%) del solar, con la excepción de las parcelas catastrales que, con una superficie inferior a la mínima, tengan un fondo menor de 15,00 metros. Estas parcelas podrán ocupar el 100% de su superficie.

2.12.- Patios de parcela:

Se resolverán los espacios interiores de la manzana con patios de parcela, respetándose las condiciones de los fondos edificables y de ocupación.

2.13.- Patios de luces:

En ambos grados las necesidades de luz y ventilación de habitaciones interiores se resolverán mediante patios de luces, respetándose las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas.

2.14.- Cuerpos volados abiertos:

Quedan prohibidos los cuerpos salientes, salvo el balcón tradicional con un vuelo máximo de 0,30 metros y una longitud no superior a un 150% de la del hueco de fachada, con un máximo de 2,00 metros.

Los balcones se situarán siempre a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante oficial.

El uso de vuelos y marquesinas se limitará a edificios de uso público, con un ancho máximo de 0,60m a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante oficial.

Todos los cuerpos volados deberán estar retranqueados de los linderos con otros solares una distancia igual a la de su vuelo cumpliendo siempre una distancia mínima de 0,60 metros.

2.15.- Cuerpos volados cerrados:

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a excepción del mirador tradicional, en las calles en que existan previamente, ajustados en su composición y materiales a los mismos.

En estos casos se situarán siempre a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante oficial, en una longitud inferior al cincuenta por ciento de la fachada (50%).

Tendrán una longitud máxima de 3,00 metros y una anchura máxima de 0,60 metros.



Estos vuelos deberán estar retranqueados de los linderos con otros solares una distancia mínima de 0,60 metros.

3.- Condiciones estéticas.

3.1.- Obras de nueva planta:

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en desniveles, módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color.

Para salvaguardar la integración ambiental, en los proyectos de edificación deberán recogerse, en la memoria, los siguientes extremos:

- a) Alzados del frente de los edificios de su tramo de calle.
- b) Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a los puntos visuales de la plaza o calle donde se ubique. Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes cuando ello sea posible. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.
- c) Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación debe entrar en diálogo con el contorno construido mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto. La falsificación histórica o adulteración de técnicas constructivas no es aconsejable. El ritmo de huecos es un aspecto fundamental de la integración tipológica y compositiva.
- d) Cromatismo y materiales a emplear. Se expondrá con detalle y justificarán con arreglo a las condiciones de estas Ordenanzas, los colores a utilizar, materiales y soluciones en cubiertas, carpintería exterior, etc...
- e) Tratamiento de bajos. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores. Deberán definirse los espacios destinados a los elementos publicitarios de los locales comerciales en su caso.

3.2.- Obras de reforma en fachada, huecos y bajos comerciales:

En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen así como los generales de la calle.

Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien, en casos especiales debidamente justificados aquella que por su textura, color y calidad en general, cumplan con los requisitos expresados.

3.3.- Cubiertas:

El material de cubrición será, exclusivamente, teja árabe (o mixta que la mimetice) cerámica de color terroso. Las cubiertas se construirán con pendientes tradicionales sin poder ser inferiores a 18° (32%) ni superiores a 22° (40%) a una, dos o varias aguas. A excepción de los edificios singulares de carácter dotacional que, por sus necesidades técnicas (grandes luces, soluciones constructivas, etc.) o de preservación de elementos histórico-artísticos (chapiteles, cúpulas, etc.) pueden acabarse con otros materiales.

La altura máxima de cubierta entendida como la distancia entre la cara inferior del último forjado y con el plano paralelo a este y tangente a la línea de cumbrera será de 4,00 metros.

En la cubierta y para satisfacer las necesidades de iluminación y ventilación que requiere la reutilización vividera de los espacios bajo-cubierta, se podrán situar nuevos elementos que las satisfagan que, para no distorsionar el aspecto general de las cubiertas del conjunto deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

Elementos verticales o troneras: se podrá disponer una por faldón y edificio (considerando una longitud media de 10,00 metros), deberá estar ejecutado guardando las proporciones, la configuración y los materiales tradicionales. No podrá tener una anchura superior a 1,50 metros.

Elementos enrasados con el faldón, claraboyas o tragaluces: se podrán disponer elementos de estas características en cualquiera de los faldones sin sobrepasar el plano de los mismos y no podrán superar el 10% de la superficie de la cubierta manteniendo unas proporciones máximas de 1,00 x 1,50 metros (la parte más estrecha paralela a la fachada). En el caso de claraboya sobre el hueco de escalera la

superficie podrá ser igual al hueco que ilumina. Los materiales deberán ser los tradicionales (madera o hierro).

3.4.- Tratamiento de fachadas:

Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos blancos, ocre, o grises claros, las sillerías o mamposterías de aparejo tradicional y, los chapados de piedra para resolver situaciones constructivas en reparaciones de fachadas existentes, debidamente justificadas, o en edificios de nueva planta que no se encuentren en entornos protegidos. En todos los casos se prohíben los aplacados cerámicos o los chapados con plaqueta de ladrillo.

Se prohíbe la utilización del ladrillo cara-vista prensado, admitiéndose el tipo artesanal o imitación, de 0,05 metros de espesor máximo, de color tradicional.

3.5.- Medianerías:

Se tratarán con los mismos materiales y composición que las fachadas. Se prohíben revestimientos bituminosos, telas asfálticas y similares, chapas metálicas y fibrocemento en cualquier color.

3.6.- Fachadas posteriores y patios:

Tendrán similar tratamiento que las fachadas exteriores en cuanto a composición, materiales, color y acabados.

En el caso de proyectarse diferentes tipos de huecos que en las fachadas exteriores, o bien miradores, balcones, etc. deberán justificarse adecuadamente estas soluciones.

3.7.- Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la cubierta:

A excepción de las troneras permitidas en faldones exteriores cualquier otro elemento se situará exclusivamente en los faldones de cubierta interiores.

Se autoriza con carácter general la construcción, por encima de los planos de cubierta, de chimeneas cuya altura no sea superior a 5,00 m., medidos desde el último forjado plano.

Asimismo se autorizan otros elementos como antenas de TV-FM, pararrayos.

3.8.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios:

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja o como prolongación superior de los mismos. En caso de nuevas construcciones, en los espacios destinados para ello en el diseño de las fachadas exteriores.

Se permiten muestras publicitarias paralelas al plano de fachada fuera de la carpintería del hueco comercial letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúan. No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación profesional y/o mercantil situadas solas o agrupadas próximas a las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 30,00 x 30,00 centímetros y su espesor no exceda de 2,00 centímetros, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, acero inoxidable, chapa metálica, PVC, policarbonato, metacrilato y madera. No podrán colocarse más de cuatro placas en cada ubicación excepto en un soporte común de 0,60 x 1,20 centímetros.

Sólo se permitirá la colocación de anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que cumplan los requisitos de estas Ordenanzas. El Ayuntamiento procurará que los existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas se adapten a las mismas en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación de este Plan General.

3.9.- Extractores y aparatos de aire acondicionado:

Se situarán en fachadas interiores. En caso de no contar con ellas, podrán tener salida a vía pública pero no podrán situarse a menos de 2,50 metros de la rasante oficial y deberán colocarse tras una protección. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación oficial.

Estas condiciones se cumplirán tanto para la instalación de los mismos en plantas bajas como en las superiores.

4.- Condiciones de uso



4.1.- Usos permitidos:

- 4.1.1.- Vivienda. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento en la categoría primera y de una plaza de aparcamiento por vivienda, dejando exentos las dos primeras, en las restantes categorías. A vía pública no se podrán abrir más que una puerta cochera por cada 5 plazas.
- 4.1.2.- Residencial colectivo. En todos los grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cinco dormitorios.
- 4.1.3.- Comercial. En todas las categorías; dispondrán de una plaza de aparcamiento los de categoría 4ª por cada 300 m2.
- 4.1.4.- Oficinas. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2.
- 4.1.5.- Espectáculos. En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta localidades.
- 4.1.6.- Social. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2.
- 4.1.7.- Cultural. En 3ª categoría en cualquier condición. En el resto de las categorías en edificio exclusivo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.
- 4.1.8.- Religioso. En 2ª, 3ª y 4ª categoría. En 2ª categoría dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2.
- 4.1.9.- Sanitario. En categorías 4ª, 5ª y 6ª dispondrán, en categoría 4ª de una plaza de aparcamiento por cada cinco camas, en 5ª y 6ª de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.
- 4.1.10.- Deportivo. En categorías 3ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m2.
- 4.1.11.- Artesanía. En categorías 1ª, 2ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada taller.
- 4.1.12.- Industria.
- 4.1.13.- Garaje aparcamiento. En todas sus categorías.
- 4.1.14.- Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª. En la 1ª sólo en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados. No podrán quedar medianerías al descubierto. En categoría 2ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 m2. más el espacio destinado a aparcamiento. La potencia no será superior a 60 Cv.

ARTÍCULO 149

ORDENANZA 5ª. INDUSTRIAL MIXTO.

1.- Condiciones generales.

1.1.- Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, por su actividad o por la implantación de los medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano.

1.2.- Clasificación

Se fijan en los grados siguientes:

- Grado 1º. Actividades industriales.
- Grado 2º. Almacenes.

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en las Normas y planeamiento correspondiente.

2.2.- Retranqueos.

Las edificaciones podrán retranquearse de la alineación oficial en base a las necesidades de la actividad pero deberán tratar las medianeras de edificaciones colindantes con los mismos materiales de su propia fachada.

2.3.- Edificabilidad.

El volumen máximo de la edificación será de 1,50 m2/m2 de parcela edificable.

2.4.- Alturas.

La altura máxima será de 9,00 metros al alero y 11,50 metros a cumbre, sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados, necesarios para la industria.

2.5.- Altura de pisos.

La altura será de 2,50 metros como mínimo.

3.- Condiciones estéticas.

Por las variadas necesidades de las posibles actividades que se acogerán tanto la utilización de materiales como la composición de las fachadas será libre.

4.- Condiciones de uso.

4.1.- Usos permitidos.

- 4.1.1.- Vivienda. Se permitirá la construcción de viviendas, exclusivamente para los propietarios de las industrias o para el personal de la misma, necesarias para su funcionamiento con una superficie de ocupación no superior al 25% de la parcela edificable, y un máximo de dos viviendas por industria. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- 4.1.2.- Comercial. En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª. Dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 150 m2.
- 4.1.3.- Oficinas. Sólo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria.
- 4.1.4.- Social. En categoría 4ª exclusivamente para el personal de la empresa.
- 4.1.5.- Cultural. En todas sus categorías, sólo para actividades vinculadas a las industrias permitidas en la zona.
- 4.1.6.- Deportivo. En 4ª categoría, solamente para el personal vinculado a la empresa.
- 4.1.7.- Sanitario. En categoría 5ª. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2.
- 4.1.8.- Industria. En categoría 1ª y 2ª sin limitación.
- Dispondrán de aparcamiento para vehículos industriales de 30 m2. por cada 500 m2. de superficie total edificada.
- 4.1.9.- Garaje-Aparcamiento. En categorías 1ª a 5ª.
- 4.1.10.- Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

ARTICULO 150

ORDENANZA 6ª. INDUSTRIAL EXCLUSIVO.

1.- Condiciones generales.

1.1.- Definición:

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Clasificadas, con la debida independencia, pueden emplazarse junto a zonas de otros usos, sin que se produzcan molestias intolerables por su ubicación en manzanas destinadas exclusivamente a usos industriales.

1.2.- Clasificación:

Se fijan los grados siguientes:

- Grado 1º. Edificación aislada.
- Grado 2º. Edificación agrupada.



2.- Condiciones de volumen.

2.1.- Alineaciones y rasantes:

Son las definidas en los planos denominados O.UP.17 y O.UP.6(2) que recogen la descripción gráfica de la trama viaria y de la organización de la manzanización.

2.2.- Retranqueos:

La edificación deberá retranquearse:

- 1.- GRADO 1º: En parcelas de superficie superior a 1.000 m² el retranqueo será superior a 5,00 ms. para todos los linderos.
- 2.- GRADO 2º: En parcelas de "naves nido" con superficie inferior a 500 m². una longitud de 10,00 ms. al frente de la calle y adosables al resto de linderos.

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise, de acuerdo con su volumen de producción y almacenamiento.

2.3.- Edificabilidad:

La construcción máxima edificable será la resultante de aplicar a la superficie neta de parcela un coeficiente de edificabilidad de 1,5 m²/m².

Se permite la construcción de sótano si existe justificación funcional. Se prohíbe su uso como lugar de trabajo que exija la permanencia de personas, excepto cuando los huecos de iluminación y ventilación tengan una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil total del local.

La superficie de sótano, cualquiera que sea su uso, no computará a efectos de edificabilidad.

2.4.- Superficie ocupada:

No se limita la superficie ocupada por la edificación siempre que se garantice la iluminación de los locales de trabajo, la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento dentro de la parcela y los retranqueos establecidos.

2.5.- Altura de la edificación:

La altura máxima al alero, en cualquiera de los cerramientos de la edificación será:

- 1.- GRADO 1º: 12,00 ms.
- 2.- GRADO 2º: 10,00 ms.

La altura máxima de cumbre se situará para el grado 1º a 15,00 ms y para el grado 2º será de 12,50 ms. Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados, indispensables para los procesos de producción y almacenaje: estructuras, silos, almacenes robotizados, etc., que deberán tratarse con materiales y composición estética similar a la nave.

La altura mínima será libre.

Altura de plantas:

La altura libre de cada planta será de 2,50 m. como mínimo.

Se permite la construcción de entreplantas que respeten la altura mínima libre.

Patios de luces:

En los locales de uso industrial serán libres.

3.- Condiciones estéticas.

Será libre, con la condición de que su composición, materiales, cubierta, y tratamiento de elementos aislados mantengan unas condiciones mínimas de ornato y conservación.

Todos los cerramientos de las edificaciones, a excepción de las medianeras ocultas de las naves nido, deberán tratarse con los mismos materiales y composición.

3.1.- cerramientos de parcela:

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de un metro de altura máxima, autorizándose a rebasar esta altura con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, salvo justificación en contrario.

3.2.- espacios libres de parcela:

Con excepción de las de grado 2º, deberán urbanizarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de almacenamiento (que también deberán cumplir con los retranqueos mínimos), accesos, o aparcamiento. Los cerramientos que den a calles cuya fachada oponente tenga uso no industrial, deberán plantarse con setos de manera que se favorezca el aislamiento de la industria.

4.- Condiciones de parcelación

4.1.- superficie de las parcelas.

El tamaño de parcela edificable según su grado estará comprendido entre:

- 1.- GRADO 1º: superficie superior a 1.000 m²
- 2.- GRADO 2º: superficie entre 250 y 1.000 m²

5.- Condiciones de uso.

5.1.- Condición general:

El uso principal será el industrial o almacenes, permitiéndose los compatibles con el mismo.

5.2.- usos permitidos:

5.2.1.- Vivienda: Se permitirá la construcción de viviendas con un límite máximo de dos y con superficie total edificada de 300 m². por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa, debidamente justificado. Una plaza de aparcamiento por vivienda.

5.2.2.- Comercial: En categorías 2º, exclusivamente vinculado a la actividad de la industria, y 30. Una plaza de aparcamiento por cada 150 m².

Oficina: Exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria. Una plaza de aparcamiento/cada 150 m².

5.2.3.- Social: En categoría 4º limitada al servicio de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². construidos.

5.2.4.- Sanitario: En categoría 5º

5.2.5.- Industria: En todas las categorías. Cumpliendo con las limitaciones del reglamento de Actividades Clasificadas.

5.2.6.- Garaje-aparcamiento: Categorías 2º a 4º y 6º.

5.2.7.- Servicios del automóvil: Categorías 1º y 2º

5.3.- Usos prohibidos.

Los restantes.

ARTICULO 151

ORDENANZA 7ª. ZONAS VERDES.

1.- Condiciones generales.

1.1.-Definición.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población; protección y aislamiento de las zonas y equipamientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética de la localidad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.



1.2.- Clasificación.

Se clasifican en:

1.2.1.- Zonas Verdes de uso público. Comprenden: Zonas verdes generales de la localidad; es decir, las zonas forestales, los parques o jardines de la población, sector o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.

1.2.2.- Zonas verdes de uso privado. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de las ordenanzas.

1.3.- Conservación.

La propiedad de los terrenos destinados a zonas verdes de uso privado tiene la obligación de conservar las plantaciones existentes que tengan carácter de parque o jardín. El Ayuntamiento apoyará ante los organismos competentes las peticiones de sus propietarios para la exención de contribuciones o impuestos sobre el terreno afectado por la calificación de zona verde, y concederá las modificaciones o exenciones de las exacciones municipales.

Los espacios de zonas verdes de propiedad municipal serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

1.4.- Zonas verdes de uso privado.

Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas en cada caso, en las presentes Ordenanzas.

1.5.- Cesiones.

Será condición necesaria para la ejecución de los Planes de Desarrollo y de los Proyectos de Actuación la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes de uso público libre de cargos y gravámenes. En consecuencia, no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación o se haya garantizado adecuadamente la misma.

2.- Condiciones de volumen.

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona, con una edificabilidad máxima de 0,03m²/m² y una ocupación máxima del 5%.

2.1.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en las normas o planeamiento correspondiente.

2.2.- Retranqueo.

Cualquier edificación estará retranqueada de los linderos, límite del parque o de los viales, una distancia superior a los 20 m.

2.3.- Separaciones.

Todas las edificaciones deberán quedar distanciadas entre sí 50,00 metros como mínimo.

2.4.- Edificabilidad.

No podrá superar los 0,01 m²/m² de la superficie del terreno de que se trate.

2.5.- Superficie máxima construible.

Será del 1,00% de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 2,00% de espacio abierto para el mismo uso.

2.6.- Alturas.

La altura máxima será de 4,00 metros.

2.7.- Cerramientos.

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3.- Condiciones estéticas.

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

4.- Condiciones de uso.

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda. Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona.

4.1.2.- Comercial y servicios Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, artesanía, floristería, y puestos de bebidas, fijos o de temporada, con una superficie máxima de 15,00 m².

Aseos públicos al servicio de dichas instalaciones o de la zona así como pequeños almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos o similares con la misma limitación de superficie.

4.1.3.- Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque. Oficinas de Turismo.

4.1.4.- Espectáculos. En categoría 6ª, cuando la extensión y condiciones del parque lo permitan.

4.1.5.- Religioso. En categoría 4ª.

4.1.6.- Cultural. En categoría 1º solamente para quioscos-bibliotecas, con una superficie máxima de 50,00 m².

4.1.7.- Deportivo. En categoría 4ª.

4.1.8.- Sanitario. En categoría 5ª, únicamente con carácter de puestos de socorro.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.



CAPITULO XIV: ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

ARTICULO 152.-

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

1.- Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento en el suelo urbano exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de una unidad de actuación, así como definir en el Proyecto de Actuación el correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actuaciones y la equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

En las Unidades a las que no se establezca plazo concreto para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se estará a lo determinado en la Legislación Urbanística vigente. Estos plazos empezarán a contar desde la aprobación de la delimitación de las Unidades (Aprobación Definitiva de estas Normas).

2.- Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por las Normas, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, Autonómica o Central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el Reglamento de Urbanismo, no precisarán de los requisitos exigidos en el apartado anterior.

3.- Como medio para llevar a efecto, en el suelo urbano las previsiones de estas Normas se determinan una serie de Unidades de Actuación.

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

1º. Actuaciones aisladas de urbanización.

2º. Actuaciones aisladas de normalización.

3º. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

1º. Actuaciones aisladas de expropiación.

2º. Actuaciones aisladas de ocupación directa.

3º. Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

1º. Actuaciones aisladas de urbanización.

En estas NN.UU.MM. se delimitan dos tipos de actuaciones:

a) En suelo urbano:

Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

b) En suelo urbano no consolidado:

Actuaciones integradas.

4.- La nueva delimitación de Unidades de Actuación o la Modificación de las ya definidas por estas Normas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la Legislación Urbanística en particular por la LU y el RUCL.

5.- En las Actuaciones delimitadas no se establece ningún plazo.

ARTICULO 153.-

ACTUACIONES INTEGRADAS

Para proceder a la ordenación del Suelo Urbano sin consolidar, la obtención de unos objetivos específicos y en general para llevar a cabo la ejecución del Planeamiento y de acuerdo con las previsiones de la Legislación Urbanística vigente, se delimitan expresamente 9 ámbitos. Se denominan correlativamente U.A.I.-01 a U.A.I.-15.

Sus objetivos y determinaciones se recogen en las fichas individualizadas adjuntas.

ARTICULO 154.-

ACTUACIONES AISLADAS

Para completar la urbanización y normalizar fincas incluidas en Suelo Urbano consolidado, se delimitan expresamente 12 ámbitos. Se denominan correlativamente U.A.A.-01 a U.A.A.-12. De ellas ocho son de urbanización, una exclusivamente de normalización y las tres restantes conjuntamente de urbanización y normalización.

Sus objetivos y determinaciones se recogen en las fichas individualizadas adjuntas.



CAPITULO XV: AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 155.- AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del territorio municipal que el Plan General clasifica como suelo urbanizable delimitado.

ARTICULO 156.- DEFINICION.

Se entiende por Suelo Urbanizable, según las determinaciones de la LU aquel que no tenga la condición de urbano o de rústico.

En este suelo urbanizable, el planeamiento general solo establece una de las categorías previstas por la L.U.:

1.- Suelo urbanizable delimitado:

Constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupan en ámbitos denominados sectores.

2.- Para su transformación en suelo urbano se han delimitado sectores que cumplen las siguientes condiciones:

2.1.-Que por sus dimensiones y características de la ordenación son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del P.G.O.U. Como dimensiones mínimas se establece la superficie de 1 hectárea.

2.2.- Que hacen posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

2.3.- Que tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de las Actuaciones.

ARTICULO 157.- EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Las previsiones del Plan General se llevarán a efecto, mediante la redacción y ejecución de Planes Parciales o Estudios de Detalle, vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyectos de actuación.

Para que las parcelas alcancen la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y en su momento realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote de los servicios y pavimentación que le permitan alcanzar la calificación del solar, como requisito previo a la edificación.

ARTICULO 158.- UNIDADES DE ACTUACION

El Plan General delimita dentro del suelo urbanizable sectores con las siguientes finalidades:

1.- Actuaciones Integradas para la ordenación de suelo urbanizable delimitado, sin definir en los mismos unidades de actuación concretas, desarrolladas mediante Planes Parciales, y reparto equitativo de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación, mediante la redacción de proyectos de actuación.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de dichos sectores quedará condicionado a la aprobación definitiva de los planes, estudios o proyectos que las desarrollen y a la realización de las obras de urbanización en su caso. En cualquier caso se ajustarán a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes para poder ejercer la facultad de edificar.

ARTICULO 159.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a los artículos 40 al 50 del RUCL, con los requisitos de licencia reguladas en el Capítulo 3 del Título I de este Plan General.

ARTICULO 160.- CESIONES OBLIGATORIAS

El Plan General delimita Sectores en suelo urbanizable delimitado en las que el aprovechamiento urbanístico está estudiado para el conjunto del sector, por lo que en cada ámbito delimitado no puede separarse el aprovechamiento lucrativo de las cesiones que se imponen. Por ello los propietarios de suelo urbanizable incluidos en estas Unidades de Actuación están obligados a ceder en favor del Municipio, los terrenos delimitados en el ámbito de actuación cuya titularidad el Plan General establezca que deba ser pública, destinados a sistemas generales, sin limitación de superficie, con las compensaciones reguladas en la Legislación Urbanística.

ARTICULO 161.- OBLIGACION DE URBANIZAR.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en los términos establecidos en los artículos 40 al 48 del RUCL.

ARTICULO 162.- SISTEMA DE ACTUACION.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación de los previstos en el artículo 74 de la LU (Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiación).

La elección del sistema de actuación se propondrá, para cada uno de los sectores (o unidades), en el Proyecto de Actuación correspondiente y se considerará elegido con la aprobación del mismo. La modificación del sistema elegido la acordará el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos definidos en el Proyecto de Actuación o en el caso de que el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan como tal y se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

En todo lo relacionado al incumplimiento de las condiciones o plazos determinados para cada unidad se estará a lo dispuesto en el la Legislación urbanística.

Las actuaciones, obras y servicios que llevan a cabo el Estado, La Junta de Castilla y León o la Diputación Provincial para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, previstos en este Plan o los que se aprueben, serán considerados operaciones de ejecución del mismo.

ARTICULO 163.- SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas privadas, y sus propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la localidad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ARTICULO 164.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc..

ARTICULO 165.- CONSERVACION DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES.

Los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios se hará constar ésta prescripción en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de éstas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.



ARTICULO 166.- AMBITO DE LOS PLANES PARCIALES.

A los efectos de este P.G.O.U. se delimitan los siguientes sectores.

S.U.D. -01 al S.U.D.-16, cuyas características se definen en las fichas correspondientes.

ARTICULO 167.- RESERVAS DE EQUIPAMIENTO.

Se fijan, con carácter genérico y en atención a las posibilidades definidas en el art. 44.2.f de la LU las dotaciones urbanísticas mínimas, que computarán sobre la superficie del sector, sujeta a las limitaciones previstas en el art. 44.3 de la misma Ley, como cesiones para equipamientos y espacios libres exigibles en Planes Parciales, así como las del artículo 141 del RUCL.

1.- Superficies del sistema local de espacios libre de dominio y uso público.

Mínimo 20 m² por cada 100 m² de construcción con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

No podrá dedicarse a otros usos que los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

Cuando por su extensión convenga dividirla en varias parcelas, ninguna de ellas podrá ser menor de 0,1 Ha. Se deberán cumplir con las determinaciones del artº. 105.2 del RUCL.

2.- Superficies del sistema local de equipamiento.

Mínimo de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

Al menos el 50 por ciento de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

Se deberán cumplir con las determinaciones del artº. 106.3 del RUCL.

2.- Aparcamientos.

Reserva mínima: dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

Se deberán cumplir con las determinaciones del artº. 104.2. y 104.3. del RUCL.

ARTICULO 168.- AREAS EDIFICABLES.

Son las áreas destinadas a localizar la edificación y estarán sujetas a unas condiciones de aprovechamiento que vendrán definidas por los siguientes factores.

1.- Tipo de edificación. Para cada manzana o área edificable, deberá fijarse uno o más tipos de edificación entre los permitidos por las ordenanzas de edificación de este P.G.O.U.

2.- Parcela mínima. No podrá ser inferior a 500 m²., excepto vivienda unifamiliar agrupada, que será de 150 m².

3.- Máxima ocupación de parcela. Los porcentajes de ocupación serán como máximo del 60% de la superficie de la parcela en vivienda unifamiliar agrupada y del 50% en el resto de usos.

4.- Altura máxima. La altura máxima de la edificación que se fije para cada manzana o área edificable no podrá ser superior a la establecida para la Ordenanza residencial correspondiente, salvo actuaciones en parcelas dotacionales debidamente justificadas.

5.- Edificabilidad. El porcentaje máximo será de 0,75 m²/m².

El volumen resultante podrá ser repartido entre distintas unidades, según la conveniencia del proyecto, con la condición de que en ningún caso las concentraciones de volumen arrojen un coeficiente superior al 25,00 % del global, sobre la superficie de cada unidad.

En todo caso, el Plan Parcial deberá determinar el coeficiente de edificabilidad resultante para aplicar a las unidades y a cada manzana o superficie edificable.

ARTICULO 169.- USO DE LA EDIFICACION.

En general, los usos permitidos en las superficies edificables se ajustará a lo siguiente:

1.- La edificación privada.

Se dedicará al uso básico asignado a la zona residencial o industrial, en su caso, con las limitaciones y tolerancias que se establezcan en cada caso. Igualmente se destinará a localizar los servicios complementarios que ordinariamente son objeto de promoción privada, como: espectáculos, comercios, oficinas, etc.

2.- La edificación pública.

Se localizarán aquellos servicios complementarios, cuya implantación corresponde a los organismos o entidades de carácter público, en las superficies o parcelas reservadas y concretamente las edificaciones destinadas a los servicios religiosos, culturales, administrativos, sanitarios, asistenciales, enseñanza, comunicaciones, transportes, etc., que sean necesarios de acuerdo con el volumen de población estimado.

3.- Servicios de urbanización.

Se trazarán esquemas de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y distribución de energía eléctrica.

Se determinarán las características de la pavimentación, jardinería y alumbrado público.

En la redacción de los proyectos se tendrán en cuenta las regulaciones establecidas en las Normas de Urbanización.

4. Ordenanzas.

Se desarrollarán las ordenanzas correspondientes tomando como base las regulaciones de carácter general contenidas en las presentes normas, concretando y detallando expresamente las condiciones de volumen, sanitarias y estéticas de las edificaciones y elementos naturales en cada zona.

Se fijarán las etapas necesarias para la ejecución de las obras, los medios económicos disponibles y el sistema de actuación, que se consideren más convenientes para la realización del Plan Parcial.

ARTICULO 170.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Se delimitan sectores concretos con la posibilidad de destinarse a uso residencial o industrial, señalándose las siguientes determinaciones para cada una de ellas:

1.- Derechos.

1.1.- En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tienen derecho:

1.1.1.- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.

1.1.2.- En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

2.- Deberes y limitaciones.

2.1.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado tienen la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 para el suelo urbano no consolidado, en las mismas



condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o el refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

Deberán cumplirse los deberes y respetar las limitaciones que la Ley 5/1999 establece para el suelo rústico y en concreto las definidas en el art1 24.

3.- Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

3.1.- El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

3.2.- En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3.3.- Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

4.- Cesiones gratuitas de suelo.

Los propietarios del Suelo Urbanizable delimitado, durante el proceso de adquisición gradual de facultades, estarán obligados, según determina la Legislación urbanística vigente, a:

4.1.- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

4.2.- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.

ARTICULO 171.-

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. El Plan General de Ordenación Urbana divide el suelo urbanizable delimitado en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

1.1.- La delimitación se efectúa atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando en lo posible como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes.

1.2.- Los sectores de suelo urbanizable delimitado no son discontinuos, si bien, a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, podrá modificarse su delimitación.

2. Para cada sector de suelo urbanizable delimitado, el Plan General fija, además de la delimitación, los siguientes parámetros de ordenación general:

2.1.- Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible. Recogido en las fichas individualizadas de los sectores.

2.2.- Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de la indicación expresa en alguno de los sectores, se entiende que el plazo es de ocho años.

2.3.- Densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se establece en 7.500 metros cuadrados por hectárea.

2.4.- Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública. Este índice se establece en el 20 por ciento.

3. Además de los señalados en el apartado anterior, para cada sector de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, el Plan General fija también los siguientes parámetros de ordenación general:

3.1.- Densidad Residencial:

3.1.1.- La densidad máxima de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, se establece en 50 viviendas por hectárea.

3.1.2.- La densidad mínima de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, se establece en 20 viviendas por hectárea.

3.2.- Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante que se establece en el 20 por ciento.

3.3.- Índice de integración social, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública:

Se establece para la construcción de viviendas con protección pública el 15 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.

Esta reserva no se reparte inicialmente entre los sectores. El porcentaje de aprovechamiento lucrativo que se destina a la construcción de viviendas con protección pública será igual en todos los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.

4. Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 metros cuadrados, no pudiendo superar el número de estas últimas el límite del 25 por ciento del total de viviendas resultantes en el sector.

ARTICULO 172.-

INCLUSIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN LOS SECTORES SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

En los sectores de suelo urbanizable delimitado, el Plan General de Ordenación Urbana debe incluir los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, y opta por señalar algunas de sus características de forma genérica, en forma de porcentaje respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.

Las características se concretarán cuando se establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo a las previsiones que el propio Plan General realiza para la distribución y priorización de los sistemas generales.



CAPITULO XVI: DETERMINACIONES Y LIMITACIONES POR AREAS

ARTICULO 173.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Se delimitarán dos tipos de sectores, residenciales e industriales, señalándose las siguientes determinaciones para cada una de ellas:

1.- SECTORES RESIDENCIALES.

2.- SECTORES INDUSTRIALES

Sus características y determinaciones se recogen en las fichas anexas.



CAPITULO XVII: AMBITO Y REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

ARTICULO 174.- CONDICIONES GENERALES.

Para los terrenos del término municipal clasificados como suelo rústico en el presente Plan serán de preceptiva observancia y cumplimiento, además de cuantas disposiciones de todo rango le afecten (Ley de Carreteras, protección de cauces públicos, etc.), las normas que seguidamente se especifican.

ARTICULO 175.- REGIMEN URBANISTICO.

1.- Condiciones generales.

Según la Ley del suelo en estos terrenos no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2.- Normas de obligado cumplimiento.

2.1.- La edificación será exenta, con una separación a linderos de la parcela igual o mayor a la altura de la edificación, con las limitaciones que se establecen en el Art. 162 de este P.G.O.U.

2.2.- El número de plantas sobre la rasante del terreno será igual o inferior a dos, con una altura máxima al alero o cornisa de 7,00 ms, salvo necesidades especialmente justificadas en edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

2.3.- La ocupación máxima por la construcción como norma general, cualquiera que sea su uso, será del 10% de la superficie de la parcela catastral, a dicha construcción deberá quedar vinculada, en el Registro de la Propiedad, una superficie de terreno diez veces superior al área ocupada por la edificación.

2.4.- Las construcciones a realizar buscarán soluciones armónicas con la arquitectura tradicional, propia del medio físico sobre el que se pretenden situar, en cuanto a diseño, elección de materiales, texturas y color. Se buscará la integración paisajística de las construcciones con el medio rústico en el que se implanten. En especial los proyectos de naves agropecuarias voluminosas deberán acompañar un estudio de implantación.

2.5.- La parcela mínima edificable, como norma general, podrá ser la catastral siempre que se cumpla con lo establecido para cada tipo de uso del suelo. Para determinados usos se tendrá como referencia la fijada como unidad mínima de cultivo por el Ministerio de Agricultura para cada tipo de terreno, según sea de secano o de regadío; en ningún caso será inferior a 20.000 m². en los terrenos de regadíos ni a 60.000 m² en los de secano, salvo con las excepciones establecidas en el punto 4. de este mismo artículo.

Bajo ningún concepto se autorizarán fraccionamientos (parcelaciones, segregaciones,...) que generen parcelas o dejen restos de suelo con superficie menor que la parcela mínima de cultivo y las limitaciones establecidas en el art. 310 del RUCyL; a excepción de lo estipulado en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.

3.- Localización de industrias.

En este suelo se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias que ofrezcan características especiales a juicio de lo que establezca el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por requerir una localización condicionada a las primeras materias a utilizar o de los servicios así como aquellas que por circunstancias concurrentes e importancia de las empresas, puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y los problemas residenciales de su personal.

En todo caso será preceptivo el previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, así como su ulterior aprobación, por los trámites reglamentarios previstos.

4.- Edificaciones en parcelas de superficie inferior a la mínima de cultivo.

En terrenos cuya superficie se encuentre por debajo del umbral de la parcela mínima de cultivo podrán permitirse determinadas edificaciones siempre que se cumplan alguno de los requisitos siguientes:

4.1.- Que la parcela, cuya superficie sea inferior a la de la mínima de cultivo, no haya sufrido, o su origen haya sido la división de una finca matriz en los últimos diez años.

4.2.- Que la edificación planteada cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 5.2.7. al 5.2.19 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Soria que en su Título V tienen carácter complementario de este P.G.O.U.

ARTÍCULO 176.- DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

1.- 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.

2. Asimismo, en suelo rústico se autorizan los siguientes usos excepcionales, a través del LUCL 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 unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

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

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

ARTÍCULO 177 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico 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 para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga el planeamiento urbanístico o la normativa sectorial, 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, 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 las determinaciones concretas 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 que no se ajusten a las determinaciones del PGOU para cada tipo de suelo.

En particular, para cerramientos, deberán respetarse los retranqueos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cinco metros del eje de las citadas vías. Salvo cuando existan otros mayores impuestos por la legislación sectorial vigente.

4. El cerramiento de fincas no podrá tener una altura superior a 2 metros, con un máximo de 1 metro de material opaco y el resto con cerramientos diáfanos tipo reja o malla.

En el caso de que se construya, alrededor de la parcela se establecerá una pantalla vegetal para minimizar la incidencia de la construcción en el paisaje.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas, ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

5. 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.

6. En suelo rústico a una distancia mínima de 2 km de los núcleos de población de El Burgo de Osma y Osma y de 1 Km en el resto de localidades, no se podrán instalar explotaciones ganaderas, excepto las del Anexo V de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León; todo ello sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial vigente.

7. Los núcleos zoológicos, deberán instalarse a una distancia mínima de 500 metros del límite exterior de los cascos urbanos delimitados en el planeamiento urbanístico vigente.

8. Las actuaciones que se realicen en suelo rústico, estarán sujetas a la normativa sectorial que corresponda en cada caso, debiendo requerir a las Administraciones competentes que emitan autorización, informe o condicionado previo a su autorización, siempre y cuando fuera preceptivo.

9. Zonas de afección a las especies de flora incluidas en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León. Cualquier actuación en las cuadrículas 1 x 1 Km (30TVM8710 y 30 TVL9793) deberá contar con un estudio de afección a las especies catalogadas como "De atención preferente" en el Anexo III del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea dicho Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora: *Apium repens* (Jacq.) Lag y *Sonchus maritimus* L., que se encuentran incluidas en Suelo Rústico con Protección Natural en la ribera del río Duero y *Senecio carpetanus* Boiss. & Reuter y *Spiranthes aestivalis* (Poirét) LCM Richard que se encuentran incluidas en zona de Suelo Rústico Común.

ARTÍCULO 178.-

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

1. Los usos excepcionales en suelo rústico (artículo 23.2 LUCL) se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:

1.1.- Usos compatibles:

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

1.2.- Usos sujetos a autorización previa a la licencia urbanística:

Aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

1.3.- Usos prohibidos:

Los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

2.- El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se regulará por el artículo 99 LUCL con las particularidades del artículo 25.2. de la misma ley.

3.- Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir, además de las definidas en los artículos siguientes, las condiciones descritas en el artículo 99 LUCL.

ARTÍCULO 179.-

DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

1.- Ámbito de aplicación.

Se entiende como suelo rústico común: los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes. y que el PGOU delimita como tales en la planimetría correspondiente.

2.- Usos.

2.1.- Usos permitidos:

Se permitirán aquellos usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (usos, las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas) y se ajusten, en su caso, a las normas y planes del Ministerio de Agricultura.

Además de los usos de carácter agrícola, ganadero o forestal, se permite la edificación de instalaciones industriales derivadas de estas actividades. En este sentido se permiten las naves de fabricación o producción, las naves y locales de almacenaje, los edificios y locales de oficinas y servicios derivados de estos usos, y los espacios libres de producción. El uso de vivienda se permite si es para el personal de vigilancia de estas instalaciones, con un máximo de una vivienda por parcela. En cada parcela sólo se podrán desarrollar las instalaciones vinculadas a un solo uso y una sola actividad.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

2.3.- Usos sujetos a autorización:

Los demás usos relacionados en el artículo 23.2. LUCL. y las infraestructuras e instalaciones y/o construcciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio que, aunque no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, estén destinadas a la obtención de energías alternativas. No tendrán la consideración de edificaciones los elementos generadores ni sus estructuras propias.

2.4.- Usos prohibidos:

Los restantes.

3.- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen para todos estos suelos son las siguientes:



Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Dotacional	Industrial	Residencial	Tradicional
Parcela mínima	5.000 m2	1.000 m2	5.000 m2	1 Ha.	U.M.C.	500 m2
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %	10 %	--	20 %
Retranqueos: - A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 10 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen	Según volumen	300 m2	100 m2
Altura máxima (al alero)	7 m	7 m	7 m	7 m	6 m	2,60 m2
Altura máxima (a cumbre)	11 m	11 m	11 m	11 m	8 m	--
Nº de plantas	2	2	2	2	2	1
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m

3.1.- Ocupación máxima del suelo del 10 %, en los usos tradicionales podrá ser del 20 %. En los huertos ocio la superficie máxima construida podrá ser de 30,00 m2.

3.2.- Retranqueo: a cualquier lindero una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 10,00 metros con la salvedad de los afectados por el apartado 3.6.

3.3.- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 11,00 metros, y 6,00 metros en el uso residencial; y dos plantas, con la excepción de los huertos-ocio que no podrá superar la altura al alero de 2,60 metros y una planta.

3.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 15,00 metros.

3.5.- Parcela mínima de dependerá del uso indicado en la tabla anterior, y las excepciones del artículo 175.4. de este P.G.O.U. La construcción para vivienda requerirá una parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima de cultivo.

3.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

4.- Condiciones estéticas

Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante.

5.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso, al menos, a camino rural.

ARTÍCULO 180.- SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

1.- Ámbito de aplicación.

Son los terrenos colindantes con los núcleos de población que se estime necesario proteger con alguna de las siguientes finalidades:

- Para no comprometer su desarrollo futuro.
- Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.

El PGOU los delimita como tales en la planimetría correspondiente.

2.- Usos.

2.1.- Usos permitidos:

Ningún tipo de obra y solo aquellos usos que guarden relación con la naturaleza rústica de la finca.

Se permitirán las obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

2.2.- Usos sujetos a autorización:

Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2. LUCL y particularmente:

2.2.1.- Las infraestructuras e instalaciones y/o construcciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio que, aunque no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, estén destinadas a la obtención de energías alternativas. No tendrán la consideración de edificaciones los elementos generadores ni sus estructuras propias.

2.2.2.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas y la edificación de instalaciones industriales derivadas de estas actividades. Las naves de fabricación o producción, las naves y locales de almacenaje, los edificios y locales de oficinas y servicios derivados de estos usos, y los espacios libres de producción.

2.3.- Usos prohibidos:

2.3.1.- Las 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.

2.3.2.- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.

2.3.3.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

2.3.4.- Los usos de asentamiento tradicional.

3.- Condiciones de volumen:

Las condiciones de volumen para este suelo protegido de entorno urbano son las siguientes:

Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Dotacional	Industrial
Parcela mínima	5.000 m2	1.000 m2	1 Ha	1 Ha.
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %	10 %
Retranqueos: - A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen	Según volumen
Altura máxima (al alero)	7 m	7 m	7 m	7 m
Altura máxima (a cumbre)	11 m	11 m	11 m	11 m
Nº de plantas	2	2	2	2
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m

3.1.- Ocupación máxima del suelo del 10 %.

3.2.- Retranqueo: a cualquier lindero una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 10,00 metros con la salvedad de los afectados por el apartado 3.6.



3.3.- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 11,00 metros y dos plantas.

3.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 15,00 metros.

3.5.- Parcela mínima según lo indicado en la tabla anterior para cada uso, con las excepciones del artículo 175.4. de este P.G.O.U.

3.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

4.- Condiciones estéticas

Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante.

5.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso a camino rural.

ARTÍCULO 181.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

1.- Ámbito de aplicación.

Son los terrenos que se estima necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiéndose incluidas las siguientes:

- Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.
- Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.
- Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.
- Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.
- Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

En base a esta clasificación se establecen dos grupos concretos:

1.1.- Actuaciones tradicionales propias del suelo rústico:

Como cabañas, casetas de viña, refugios, huertos de ocio, merenderos,... que en el término municipal se concentran en zonas muy localizadas, indicadas en los planos.

1.2.- Los núcleos de población abandonados:

Antiguos agregados del Término que una vez deshabitados se han ido enfrentando a un progresivo deterioro, procesos de rapiña y que requieren de una alternativa para su conservación que no pase por recuperarlos como suelos urbanos. En estos núcleos de población abandonados, sin servicios urbanísticos y sin expectativas de tenerlos se permitirán los usos y obras que anteriormente existieron en el asentamiento.

1.2.1.- Antiguo agregado de Valdegrulla.

1.2.2.- Antiguo agregado de Velasco.

2.- ACTUACIONES TRADICIONALES PROPIAS DEL SUELO RÚSTICO.

2.1.- Usos.

2.1.1.- Usos permitidos:

Los huertos ocio, cabañas, casetas de viña, pequeños refugios de ocio, y similares.

Se permitirán aquellos usos que guarden relación con la naturaleza rústica de la finca (usos, las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas). Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el

planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

2.1.3.- Usos sujetos a autorización:

Los demás usos relacionados en el artículo 23.2. LUC. y las infraestructuras e instalaciones y/o construcciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio que, aunque no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, estén destinadas a la obtención de energías alternativas. No tendrán la consideración de edificaciones los elementos generadores ni sus estructuras propias.

2.1.4.- Usos prohibidos:

Los restantes.

2.2.- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen para este suelo rústico de asentamiento tradicional son las siguientes:

Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Dotacional	Industrial	Residencial	Tradicional
Parcela mínima	5.000 m ²	1.000 m ²	5.000 m ²	1 Ha.	U.M.C.	500 m ²
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %	10 %	--	20 %
Retranqueos: - A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 10 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen	Según volumen	300 m ²	100 m ²
Altura máxima (al alero)	3m	3 m	3 m	3 m	3 m	2,60 m ²
Altura máxima (a cumbre)	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	--
Nº de plantas	1	1	1	1	1	1
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m

2.2.1.- Ocupación máxima del suelo del 10 %, en los usos propios tradicionales de este tipo de suelo podrá ser del 20 %, con una superficie máxima construida de 100 m²; a excepción de los huertos ocio que la superficie máxima construida podrá ser de 30,00 m².

2.2.2.- Retranqueo: a cualquier lindero una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía un mínimo de 10,00 metros con la salvedad de los afectados por el apartado 3.6.

2.2.3.- Altura máxima de la edificación: 3,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 5,00 metros, y una planta; con excepción de las edificaciones tradicionales que será una altura de 2,60 metros.

2.2.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 15,00 metros.

2.2.5.- Parcela mínima según lo indicado en la tabla anterior, con las excepciones del artículo 175.4. de este P.G.O.U. La construcción para vivienda requerirá una parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima de cultivo.

2.2.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

2.3.- Condiciones estéticas



Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante. Tendrán cubiertas tradicionales con pendientes tradicionales y material de cubrición de teja curva roja. Los materiales de los cerramientos serán muros de mampostería o ladrillo tipo galletilla o revestidos con morteros o revocos terminados en colores terrosos.

2.4.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso, al menos, a camino rural.

3.- NÚCLEOS DE POBLACIÓN TRADICIONALES.

Las condiciones de usos y edificación en estos antiguos agregados será la ordenanza 4ª de la edificación en cascos tradicionales, limitando los usos a los que originalmente tenía el asentamiento.

ARTÍCULO 181 Bis.

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.

1.- Ámbito de aplicación.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

2.- Usos.

2.1.- Usos permitidos:

Se permitirán aquellos que guarden relación con su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2.2.- Usos sujetos a autorización:

Los citados en el art. 57 de Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL.

2.3.- Usos prohibidos:

Los no citados en el art. 56 de Derechos ordinarios en suelo rústico y art. 57 de Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL, y el uso residencial.

3.- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen para este suelo protegido de asentamiento irregular son las siguientes:

Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Dotacional	Industrial	Tradicional
Parcela mínima	5.000 m2	1.000 m2	5.000 m2	1 Ha.	500 m2
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %	10 %	20 %
Retranqueos:					

- A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m				
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen	Según volumen	100 m2
Altura máxima (al alero)	3m	3 m	3 m	3 m	2,60 m2
Altura máxima (a cumbre)	5 m	5 m	5 m	5 m	--
Nº de plantas	1	1	2	2	1
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m				

3.2.1.- Ocupación máxima del suelo del 10 %, en los usos propios tradicionales de este tipo de suelo podrá ser del 20 %, con una superficie máxima construida de 100 m2; a excepción de los huertos ocio que la superficie máxima construida podrá ser de 30,00 m2.

3.2.2.- Retranqueo: a cualquier lindero una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía un mínimo de 10,00 metros con la salvedad de los afectados por el apartado 3.6.

3.2.3.- Altura máxima de la edificación: 3,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 5,00 metros, y una planta; con excepción de las edificaciones tradicionales que será una altura de 2,60 metros.

3.2.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 15,00 metros.

3.2.5.- Parcela mínima según lo indicado en la tabla anterior, con las excepciones del artículo 175.4 de este P.G.O.U. La construcción para vivienda requerirá una parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima de cultivo.

3.2.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

4.- Condiciones estéticas

Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante.

5.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso a camino rural.

ARTÍCULO 181 Ter.

SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1.- Ámbito de aplicación.

Los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico a fin de reservarlos para actividades extractivas, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

2.- Usos.

2.1.- Usos permitidos:

Ningún tipo de obra y solo aquellos usos que guarden relación con la naturaleza rústica de la finca.

Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial o ambiental.

Se permitirán las obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.



2.2.- Usos sujetos a autorización:

2.2.1.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2.2.2.- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

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

2.3.- Usos prohibidos:

2.3.1.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

2.3.2.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

2.3.3.- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

3.- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen para este suelo protegido de actividades extractivas son las siguientes:

Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Construcciones extractivas
Parcela mínima	5.000 m ²	1.000 m ²	1 Ha.
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %
Retranqueos: - A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 ≥ 10 m	≥ 5 ≥ 10 m
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen
Altura máxima (al alero)	7 m	7 m	7 m
Altura máxima (a cumbre)	11 m	11 m	11 m
Nº de plantas	2	2	2
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m

3.1.- Ocupación máxima del suelo: 10%

3.2.- Retranqueo: a cualquier lindero una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 10,00 metros con la salvedad de los afectados por el apartado 3.6.

3.3.- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 11,00 metros y dos plantas.

3.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 10,00 metros.

3.5.- Parcela mínima según lo indicado en la tabla anterior, con las excepciones del artículo 175.4. de este P.G.O.U.

3.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

4.- Condiciones estéticas

Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante.

5.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso a camino rural.

ARTÍCULO 182.-

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.

1.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1.1.- Ámbito de aplicación.

Se incluyen en esta categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

A efectos de determinar las medidas adecuadas de conservación, protección y mejora específica de ciertas áreas del suelo rústico, se señalan las siguientes:

1.1.1.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

Corresponden a las zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales y locales.

En cuanto a la definición de estas vías y zonas de afección y servidumbre se regirá según lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras y su Reglamento.

Para caminos rurales de uso agrícola, se fija una línea de retranqueo para construcciones de 5 m. mínimos desde el eje del camino a ambos lados del mismo.

Estos suelos se regirán por la Ley de Carreteras vigente y, en lo que respecta a las carreteras autonómicas y provinciales, por la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León.

Condiciones de uso y volumen:

Usos permitidos en las distintas zonas colindantes a carreteras según Art. 23 de la Ley 5/99 y compatibles con la legislación de Carreteras.

Actuación por zonas:

a) **Zona de dominio público** = según Ley de Carreteras.

b) **Zona de servidumbre** = según Ley de Carreteras.



c) Zona de afección (hasta la línea de edificación): se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones, a excepción de las que resultaran imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes.

d) Zona de afección (en Zona edificable): Se permite ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de las mismas y plantar o talar árboles de acuerdo con las condiciones que se fijan en los párrafos siguientes. Se establece para esta zona una ordenación de apoyo a carretera aplicable en el área comprendida entre las zonas de edificación y el final de la zona de afección, en el terreno calificado como no urbanizable.

Usos:

Usos permitidos:

Viviendas: Preferente para uso del personal que atiende instalaciones oportunas u otras que más adelante se permiten.

Artesanía, Industria y Almacenes aquellos que por su uso y frecuentación no perturben al flujo vial.

Garaje, aparcamiento y Servicios del automóvil: Permitidos y se regularán por su reglamento particular en el caso de Estaciones de carburantes.

Hotelero: permitido en todas sus formas y categorías.

Comercial Administrativo y Oficinas: preferente las vinculadas a las instalaciones permitidas.

Religioso-Cultural-Educativo: No preferente.

Salas de reunión y espectáculos: No preferente.

Sanitario Asistencial: solamente clínicas de urgencia o similares.

Deportivo: Permitido en todas sus formas

Agrícola-Ganadero: Preferente.

Usos prohibidos:

No se permiten usos incompatibles con la seguridad vial ni la publicidad.

Condiciones de volumen:

Altura máxima de cornisa: 7 m

Parcela mínima 1000 m² y longitud mínima del frente de fachada 20 m

En los pasos de vías nacionales por núcleos de población existentes, el Ministerio de Fomento establecerá la línea de edificación.

1.1.2.- PROTECCIÓN DE LINEAS ELECTRICAS O INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO O EVACUACIÓN.

Suelos de protección de líneas de energía eléctrica o infraestructura de abastecimiento o evacuación. Se entiende como tales, las torretas de transporte de energía eléctrica y sus franjas de protección según la legislación vigente de Alta tensión, los depósitos de agua, captaciones, depuradoras y demás elementos singulares. de tal forma que sólo se permiten

Zonas con prohibición absoluta de construir.

Quedará definida por una banda de protección cuyos bordes exteriores sean paralelos a la conducción de que se trate y cuya anchura respectiva a la distancia de 15,00 metros, contados desde los límites exteriores de la red. En esta banda de protección quedan expresamente prohibidos el arbolado y todo tipo de construcciones.

Zonas con tolerancia de edificación:

Dentro de la misma franja se permiten las instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

1.1.3.- PROTECCIÓN DE GASODUCTOS.

Por el Burgo de Osma está en servicio el gasoducto "Aranda de Duero-Soria" y ramal a El Burgo de Osma. En relación a la seguridad del mismo se establece:

Zonas con prohibición absoluta de construir:

a). Para las canalizaciones:

En una franja de terreno de veinte metros de anchura y cuyo eje coincida con el trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos. En los cuatro metros centrales de esta franja no podrán, ni siquiera, realizarse trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a cincuenta centímetros, ni se podrán plantar árboles o arbustos.

b). Para los cables de conexión y elementos dispersores de la protección catódica:

En una franja de terreno de un metro de anchura y cuyo eje coincida con el trazado de los cables de conexión y elementos dispersores de la protección catódica no podrán realizarse trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a cincuenta centímetros, ni se podrán plantar árboles o arbustos ni levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias.

c). Para las líneas eléctricas:

En una franja de terreno de diez metros de anchura y cuyo eje coincida con la línea de postes del tendido no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias ni plantarse árboles con altura máxima superior a cuatro metros a una distancia inferior a tres metros del tendido.

Zonas con tolerancia de edificación:

En la franja de terreno de veinte metros de ancho y cuyo eje coincida con el trazado del gasoducto (exceptuando los cuatro metros centrales) y en casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o realizar cualquier otro tipo de obra, podrá la Dependencia del Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno de Soria autorizar construcción a petición de parte interesada y previo informe de la empresa ENAGAS S.A. y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantía de que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gasoducto ni su vigilancia, conservación y reparación.

2.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

2.1.- Ámbito de aplicación.

A efectos de determinar las medidas adecuadas de conservación, protección y mejora específica de ciertas áreas del suelo rústico, se señalan las siguientes:

a). Los terrenos rústicos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración así como sus entornos de protección.

b). Los yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, situados en suelo rústico.

2.1.1.- Con prohibición absoluta de construir:

Suelos rústicos ocupados por Bienes de Interés Cultural o con yacimientos arqueológicos o con construcciones o restos de ellas de carácter histórico artístico, arquitectónico y que contengan algún elemento señalado de carácter cultural que no hayan sido suficientemente prospectados, sondeados o excavados.

Tampoco podrán realizarse trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a cincuenta centímetros, ni se podrán plantar árboles o arbustos ni efectuar acto alguno que pueda dañar los restos.

2.2.- Usos

Estos suelos se rigen por las determinaciones de la Normativa Arqueológica incluida en el PGOU.

2.2.1.- Usos permitidos:



Serán aquellos que guarden relación con su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2.2.2.- Usos sujetos a autorización:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - 7º. Las instalaciones de regadío.
 - 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- e) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

2.2.3.- Usos prohibidos:

Los no citados en el art. 56 de Derechos ordinarios en suelo rústico y art. 57 de Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL, y además las actividades extractivas, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, y los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

2.3.- Condiciones de volumen

Estos suelos se rigen por las determinaciones de la Normativa Arqueológica incluida en el PGOU.

Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Dotacional	Tradicional
Parcela mínima	5.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²	500 m ²
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %	20 %
Retranqueos: - A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m	≥ 5 m ≥ 10 m
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen	100 m ²
Altura máxima (al alero)	7 m	7 m	7 m	2,60 m ²
Altura máxima (a cumbre)	11 m	11 m	11 m	--

Nº de plantas	2	2	2 ¿?	1
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m

2.3.1.- Ocupación máxima del suelo del 10 %, en los usos propios tradicionales de este tipo de suelo podrá ser del 20 %, con una superficie máxima construida de 100 m², no pudiendo afectar a Bienes de Interés Cultural ni a yacimientos arqueológicos clasificados en la normativa urbanística con protección integral y preventiva de grado 1. Así mismo, los huertos ocio están prohibidos en este tipo de suelo.

2.3.2.- Retranqueo: a cualquier lindero una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía un mínimo de 10,00 metros, y en usos tradicionales de 15 metros, con la salvedad de los afectados por el apartado 3.2.6.

2.3.3.- Altura máxima de la edificación: 3,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 5,00 metros, y dos planta; con excepción de las edificaciones tradicionales que será una altura de 2,60 metros y una planta.

2.3.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 15,00 metros.

2.3.5.- Parcela mínima según lo indicado en la tabla anterior, con las excepciones del artículo 175.4. de este P.G.O.U..

2.3.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

2.4.- Condiciones estéticas

Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante.

2.5.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso a camino rural.

3.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

3.1.- Ámbito de aplicación.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a). Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b). Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas y zonas de policía.
- c). Las vías pecuarias que no atraviesan suelo urbano o urbanizable.
- d). Los demás terrenos que se estima necesario proteger:
 - 1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deben ser objeto de restauración ambiental.
 - 2º. Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

A efectos de determinar las medidas adecuadas de conservación, protección y mejora específica de estas áreas del suelo rústico, se señalan las actuaciones siguientes:

3.1.1.- Con prohibición absoluta de construir

Suelos de protección de cauces de agua:

En los cauces que discurren por el término, especialmente los ríos Duero, Ucero y Abión, se deberá justificar las zonas de protección del cauce en función de las avenidas, tomado como línea de edificación la más restrictiva de entre los 100 m y la correspondiente a los cálculos hidráulicos (zona inundable).



Cualquier actuación en este suelo estará sujeta a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Vías pecuarias, se regulará por la normativa sectorial vigente.

3.1.2.- Con tolerancia de edificación:

Es aquella definida en el Art. 23.2. de la Ley 5/99 de tal forma que permiten las construcciones e instalaciones destinadas a la utilización racional de los recursos naturales, a excepción de los prohibidos (art. 27 de la LUCyL).

3.2. Condiciones según su naturaleza

3.2.1.- Zonas con protección:

Zonas de ribera.

En los cauces que discurren por el término, especialmente los ríos Duero, Ucero y Abión, se deberá justificar las zonas de protección del cauce en función de las avenidas, tomado como línea de edificación la más restrictiva de entre los 100 m y la correspondiente a los cálculos hidráulicos.

En estos suelos queda expresamente prohibida toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección o impliquen transformaciones de su destino o naturaleza, con especial cuidado en la parte de las riberas del río Abión y río Madre (o río Rejas) que se encuentran incluidas en el LIC "Riberas del río Duero y afluentes".

Su delimitación es la grafiada en los planos o a partir de su ámbito, que deberá señalar el organismo competente, se propone una zona de respeto de 400 metros del cauce del río Duero, de 300 metros en los ríos Ucero y Abión, y de 200 metros en el resto de cauces fluviales en los que cualquier actuación edificatoria, plantación, etc. requiera el informe previo de la CHD o del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Dentro de la Zona de Flujo Preferente, definida en el artículo 9 del RDPH como "aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas ...", sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona de Flujo Preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos.

Por tanto, los usos permitidos dentro de la zona de flujo preferente serán:

- Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
- Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
- Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.

Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la zona de Flujo Preferente, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisible las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.

Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades a 1 m/s o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m²/s.

Asimismo, se advierte, en cuanto al empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas ó similares, que, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo. Es, por tanto, criterio de la CHD no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

Zonas forestales, incluyendo los montes de utilidad pública.

No se podrán realizar otras construcciones que las dedicadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como el resto de usos permitidos.

Zonas de protección de la Alondra ricoti.

Se incluyen las zonas de relevancia de la Alondra ricoti (*Chersophilus duponti*), especie catalogada como "Vulnerable" en el Catálogo Español de Especies Amenazadas en dos áreas de relevancia del término municipal: Navapalos y Vildé.

3.3.- Usos.

3.3.1.- Usos permitidos:

Serán aquellos que guarden relación con su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

3.3.2.- Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos
 - Las telecomunicaciones.
 - Las instalaciones de regadío.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3.3.3.- Usos prohibidos:



Los no citados en el art. 56 de Derechos ordinarios en suelo rústico y art. 57 de Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL, y además las actividades extractivas, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, y los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

3.4.- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen para este suelo protegido de asentamiento irregular son las siguientes:

Tipo de Edificación	Agropecuario	Obras Públicas	Dotacional	Tradicional
Parcela mínima	5.000 m2	5.000 m2	5.000 m2	500 m2
Ocupación máxima	10 %	10 %	10 %	20 %
Retranqueos: - A linderos - A vías públicas	≥ 5 m ≥ 10 m			
Edificabilidad máxima	Según volumen	Según volumen	Según volumen	100 m2
Altura máxima (al alero)	7 m	7 m	7 m	2,60 m2
Altura máxima (a cumbre)	11 m	11 m	11 m	--
Nº de plantas	2	2	2	1
Fachada mínima a vía pública	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m	≥ 15 m

3.4.1.- Ocupación máxima del suelo del 10 %, en los usos propios tradicionales de este tipo de suelo podrá ser del 20 %, con una superficie máxima construida de 100 m2; a excepción de los huertos ocio que están prohibidos en este tipo de suelo.

3.4.2.- Retranqueo: a cualquier linderos una distancia igual a la altura del paramento; mínimo de 5,00 metros. A cualquier vía un mínimo de 10,00 metros, y en usos tradicionales de 15 metros, con la salvedad de los afectados por el apartado 3.4.6.

3.4.3.- Altura máxima de la edificación: 3,00 metros al alero o cornisa, con una altura máxima a cumbre de 5,00 metros, y dos planta; con excepción de las edificaciones tradicionales que será una altura de 2,60 metros y una planta.

3.4.4.- Fachada mínima a camino rural o vía pública igual o mayor a 15,00 metros.

3.4.5.- Parcela mínima según lo indicado en la tabla anterior, con las excepciones del artículo 175.4 de este P.G.O.U.

3.4.6.- En su caso los retranqueos y alineaciones estarán sujetos a la Ley de Carreteras y la Ley de Aguas en cauces de ríos.

3.5.- Condiciones estéticas

Tratamiento estético: Todas las edificaciones entonarán con su entorno más inmediato y con el paisaje circundante.

3.6.- Cargas

No producir carga alguna para el Municipio y tener acceso a camino rural.

4.- SUELO RÚSTICO CON LIMITACIÓN DE AEROGENERADORES.

Por su impacto visual desde las carreteras nacionales, autonómicas y provinciales y en base a su flujo de tráfico y utilización lúdico-turístico de las mismas, no se permite, de forma genérica, su instalación en todo el territorio del término municipal, a excepción de tres zonas situadas en el perímetro del territorio municipal que tienen menor incidencia en la observación y disfrute de los elementos de valor natural o cultural del término municipal. Estas zonas se encuentran grafadas en los correspondientes planos y son las siguientes:

- 1.- Zona situada al noroeste del término, zona Norte del municipio de Berzosa.
- 2.- Zona situada al nordeste del término, zona norte de Torralba del Burgo, abarca los llanos altos del término, lindando con Rioseco, Cantalucia y Fuentecantales.
- 3.- Zona situada al suroeste del término, zona occidental de Vildé, situada al sur del Río Duero, en el páramo superior ocupando terrenos de eriales.

ARTICULO 183.-

CRITERIOS O CONDICIONES QUE DEBEN CARACTERIZAR A LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICAS O INTERÉS SOCIAL.

A efectos de tramitación según el procedimiento previsto en la Ley del Suelo, las edificaciones señaladas habrán de referirse a:

- Equipo colectivo comunitario.
- Industria y talleres con creación de puestos de trabajo.

En el primero de los supuestos las condiciones de volumen señaladas anteriormente podrán ser sustituidas por las que consigue la reglamentación correspondiente (por ejemplo el Ministerio de Educación y Cultura).

ARTICULO 184.-

INHABILITACIÓN DEL RÉGIMEN DE UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO (LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO DE 1973)

Este Planeamiento Urbanístico inhabilita, en su ámbito Territorial, el Artículo 44 b) BOE nº- 3 de 3-II-1973, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973.



CAPITULO XVIII: CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO RUSTICO.

ARTICULO 185.- CONDICIONES GENERALES.

Todas las normas para las obras reguladas en el capítulo III "Licencias urbanísticas" y capítulo IV "Requisitos generales para la tramitación de licencias" serán de aplicación para las que se pretendan implantar o reformar en el suelo no urbanizable, además de las que específicamente se recogen en los artículos siguientes.

ARTICULO 186.- TIPOS DE OBRAS.

A los efectos de regular la tramitación del otorgamiento de licencias para edificios e instalaciones en el suelo rústico, se dividen en dos grupos:

- 1.- Pequeñas edificaciones auxiliares: Se incluyen en este tipo las edificaciones, con un máximo de 20 m², y una altura de 2,6 metros, adecuadas para aperos y útiles de labranza, necesarias en las explotaciones agrarias o forestales y para cobijo ocasional de personas.
- 2.- Edificaciones e instalaciones autorizadas: corresponde a edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

ARTICULO 187.- TRAMITACION DE LICENCIAS PARA PEQUEÑAS EDIFICACIONES AUXILIARES.

Se tramitarán por el procedimiento general para otorgamiento de licencias de obras, debiendo respetarse los condicionamientos de retranqueos a linderos y caminos que se establecen en este Plan General.

ARTICULO 188.- TRAMITACION DE SOLICITUDES DE INFORMACION PREVIA.

Con objeto de evitar gastos innecesarios se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar obras e instalaciones en suelo rústico del tipo 2, puedan presentar una solicitud de "Informe sobre Estudio Previo" para que, comprobando los extremos del mismo y la viabilidad para su instalación en el medio rural por reunir los requisitos necesarios, pueda emitírsele informe con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos de obras, cuya licencia otorgará directamente el Ayuntamiento si emplean los requisitos recogidos en el citado informe.

En los artículos siguientes se establecen los requisitos a cumplimentar para informar estas solicitudes.

El otorgamiento de la licencia de edificación o implantación de instalaciones se regirá por el procedimiento general.

ARTICULO 189.- TRAMITACION DE SOLICITUDES DE INFORMACION PREVIA PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS.

Las condiciones que se establecen pretenden comprobar que las obras solicitadas por su destino y ubicación pueden emplazarse en el suelo rústico.

A estos efectos la tramitación de las solicitudes de "Informe Sobre Estudio Previo" se desarrollarán del modo siguiente:

1.- Se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a).- Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que se realiza la solicitud.
- b).- Descripción de las dimensiones del conjunto de las edificaciones e instalaciones que se pretenden implantar en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la

explotación del petionario haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones de estas Normas.

c).- Plano de situación de la finca donde se pretenda edificar la instalación con relación al núcleo urbano más próximo con sus distancias a los linderos de la finca, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

d).- Plano catastral de la finca, con su superficie, la ubicación prevista para la edificación y situación de las edificaciones existentes en un radio mínimo de 200 m. con declaración firmada por el solicitante.

e).- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agrícola del petionario e informe de la adecuación de la edificación o instalaciones a la naturaleza y característica de la explotación del petionario.

2.- Presentado el "Estudio Previo" en el Registro General del Ayuntamiento, los servicios técnicos comprobarán si se cumplen los requisitos volumétricos, distancia a linderos y a otras edificaciones y las normas de protección reguladas en estas Normas Urbanísticas, emitiendo el informe correspondiente.

3.- A la vista de los informes el Ayuntamiento acordará lo pertinente y lo comunicará al petionario. Si el acuerdo fuera favorable o con los condicionantes que en su caso se establecieran, el petionario, atendiéndose a dicho acuerdo podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de Licencia de construcción que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento.

ARTICULO 190.- SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN SUELO RUSTICO

1.- Las resoluciones favorables a las solicitudes de "Informe de Estudio Previo", una vez recibida las autorizaciones previas necesarias, en su caso, tendrán una validez de seis meses desde la fecha de comunicación al interesado, pasado dicho plazo, si varían las condiciones que motivaron la resolución favorable, podrá denegarse la licencia de construcción.

2.- Los proyectos de construcción, o instalaciones que se presenten en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de "Informe sobre Estudio Previo", se otorgarán por el Ayuntamiento tras la comprobación del cumplimiento en el proyecto correspondiente de las condiciones establecidas, con arreglo a la normativa general para otorgamiento de licencias.

3.- Los proyectos de construcción o instalaciones que, sin Estudio Previo, se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, se tramitarán de acuerdo con los tipos clasificados, según la tramitación asignada a cada uno, en los requisitos de información recogidos en los mismos, pudiendo otorgarse la licencia si los informes correspondientes fueran positivos o con las observaciones que en su caso fueran pertinentes.

ARTICULO 191.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se entenderá como núcleo de población la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes con una densidad igual o mayor a 4 viv/Ha.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

- Cuando al construir una vivienda en suelo no urbanizable incluyendo la que se pretende edificar, existen tres o más viviendas en un círculo de 200 m de radio trazado con centro en el lugar donde se va a ubicarla nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en Suelo Urbano



De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, en suelo rústico no se podrán realizar otras construcciones, en general, que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las definidas en el Art. 176 de este PGOU.

**ARTICULO 192.-
CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LAS CONSTRUCCIONES.**

1.- TIPOLOGIA: Los tipos de las construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y en especial los edificios de viviendas de uso multifamiliar.

2.- OCUPACION: Las construcción, cualquiera que sea su uso, a excepción del de vivienda unifamiliar, no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela catastral en que se asiente. Deberá cumplirse la condición del Art. 175 de este PGOU.

En el uso de vivienda la ocupación máxima será de 300 metros cuadrados.

3.- RETRANQUEOS: El retranqueo mínimo a linderos será una longitud igual o mayor a la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 metros. Cuando el uso de la edificación sea de vivienda el retranqueo mínimo será de 10,00 metros.

4.- ALTURAS: Cualquier tipo de construcción deberá limitarse a un máximo de dos plantas, con una altura máxima al alero de 6,00 metros en cualquier punto de su perímetro, y una altura máxima de cumbre de 8,00 metros con faldones de cubierta con pendiente máxima del 35%.

5. DISTANCIAS ENTRE EDIFICACIONES: Las edificaciones en suelo rústico, entre distintos propietarios, deberán estar separadas unas de otras por un mínimo de 100 metros, a excepción de las instalaciones de utilidad pública e interés social y de las infraestructuras.

En El Burgo de Osma, Diciembre de 2014

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
PREVISIONES DE FINANCIACION**

Según el Artículo 110 del Reglamento de Urbanismo El Plan General de Ordenación Urbana debe contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y detallada, y entre ellos un Estudio económico que se regirá por las determinaciones del artículo 116 de este Reglamento.

1.- DETERMINACIONES SOBRE VALORACIÓN

Teniendo en cuenta que la previsión de financiación de la ampliación de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas se centrará en la enajenación de aprovechamientos urbanísticos, el primer paso consiste en fijar un valor de referencia basado en los valores de mercado sobre el coste de repercusión del suelo sobre el valor de venta de viviendas.

Este valor de repercusión se establece, según datos municipales de situaciones análogas, en 18.000 euros/cada 100 m2 construidos. En sectores no residenciales no se establece valor a los aprovechamientos porque pueden estar sujetos a actuaciones onerosas.

2.- DETERMINACIONES SOBRE FINANCIACIÓN

VALORACIÓN DE INVERSIONES

La valoración de los costes previstos para los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas se basa en valoraciones similares y en los datos aportados por el Ayuntamiento.

SISTEMAS GENERALES				
EQUIPAMIENTO				
Nº	DENOMINACION	SITUACION	INVERSION	APORTACION
01	Social: Hostería	Santa Catalina	7.800.000 €	1.000.000 €
02	Social: Centro reunión	Vildé	114.000 €	114.000 €
03	Cultural: Museo Celtíbero	Osma	309.000 €	309.000 €
04	Cultural: Museo Semana Santa	Seminario	300.000 €	150.000 €
05	Asistencial: Centro de Salud	SUD-7	3.000.000 €	
06				
INFRAESTRUCTURAS				
Nº	DENOMINACION	SITUACION	INVERSION	APORTACION
01	Viarío: Puente	Río Ucero	3.000.000 €	3.000.000 €
02	Viarío: Ampliación calzada	Pº del Carmen	100.000 €	100.000 €
03	Alumbrado: Plaza Mayor	Pz. Mayor	100.255 €	100.255 €
04	Saneariamiento: Colectores pluviales	Varios	370.891 €	370.891 €
05	Abastecimiento: captación		100.000 €	100.000 €
06	Abastecimiento: depósitos		300.000 €	300.000 €
07	Abastecimiento: distribución		360.000 €	360.000 €
05	Márgenes Río Ucero	Burgo de Osma	1.000.000 €	100.000 €
06				
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA				6.004.146 €

VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

La estimación de las posibilidades de financiación se basa en la aplicación del valor de repercusión sobre el total de los aprovechamientos residenciales que le corresponden al Ayuntamiento.

APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
UNIDADES DE ACTUACION INTEGRADAS				
Nº	DENOMINACION	SUPERFICIE	10% APROVECH.	VALORACION
01	Final C/. Acosta	11.610 m ²	870,75 m2/t	
02	Final C/. Acosta -2	11.610 m ²	870,75 m2/t	
03	Enlace Res. San José	7.400 m ²	555,00 m2/t	
04	Ribera Ucero -1	10.480 m ²	786,00 m2/t	
05	Ribera Ucero-2	6.625 m ²	496,88 m2/t	
06	Ribera Ucero-3	10.670 m ²	800,25 m2/t	
07	Eras Osma-1	16.000 m ²	1.200,00 m2/t	
08	Eras Osma-2	15.590m ²	1.169,25 m2/t	
09	Seminario-1	14.357 m ²	1.076,78 m2/t	
10	D.G. Moral -1	9.010 m ²	675,75 m2/t	
11	D.G. Moral -2	9.450 m ²	708,75 m2/t	
12	D.G. Moral -3	12.300 m ²	922,50 m2/t	
13	D.G. Moral -4	12.240 m ²	918,00 m2/t	
14	Seminario-2	14.065 m ²	1.054,88 m2/t	
15	Final C/. Real (Osma)	14.520 m ²	1.089,00 m2/t	
16	La Rasa	65.918,03 m ²	4.943,85 m2/t	
APROVECHAMIENTOS TOTALES			18.138,39 m2/t	3.264.910,2 €

APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.				
UNIDADES DE ACTUACION INTEGRADAS				
Nº	DENOMINACION	SUPERFICIE	10% APROVECH.	VALORACION
01	Tierras Blancas -1	42.500 m ²	3.187,50 m2/t	
02	Tierras Blancas -2	76.250 m ²	5.718,75 m2/t	
03	Tierras Blancas -3	43.700 m ²	3.277,50 m2/t	
04	Camino Horcajada	29.600 m ²	2.220,00 m2/t	
05	Ctra. Berzosa	36.011 m ²	2.700,83 m2/t	
06	Ribera Ucero-1	60.780 m ²	4.558,50 m2/t	
07	Ribera Ucero-2	156.208 m ²	11.715,60 m2/t	
08	Vega Ucero -1	41.928 m ²	3.144,60 m2/t	
09	Vega Ucero -2	31.500 m ²	2.362,50 m2/t	
10	Camino Manaderos	56.000 m ²	4.200,00 m2/t	
11	Serrezuela	67.200 m ²	5.040,00 m2/t	
12	La Güera - 1 Industriales	161.000 m ²	12.075,00 m2/t	
13	La Güera - 2 Industriales	188.100 m ²	14.107,50 m2/t	
14	La Güera -3 Hospital	56.213 m ²	4.215,98 m2/t	
15	La Guera -4	141.209 m ²	10.590,68 m2/t	
16	El Enebral	990.000 m ²	74.250,00 m2/t	
APROVECHAMIENTOS TOTALES			163.364,94 m2/t	29.405.689,2 €

PRIORIDADES

En los sectores SUD 6 y 7, se contemplan los sistemas generales de un Nuevo Centro de Salud, Construcción de puente sobre el río Ucero y viario de conexión a Urb. La Serna y C/ Acosta; y tratamiento márgenes río Ucero Además, otros sistemas generales de forma genérica, se proponen con las siguiente prioridades :

PRIMER CUATRINERIO

SISTEMAS GENERALES				
EQUIPAMIENTO				
Nº	DENOMINACION	SITUACION	INVERSION	APORTACION
01	Social: Centro reunión	Vildé	114.000 €	114.000 €
02	Cultural: Museo Celtíbero	Osma	309.000 €	309.000 €
03	Cultural: Museo Semana Santa	Seminario	300.000 €	150.000 €
04	Asistencial: Centro de Salud	SUD-7	3.000.000 €	
INFRAESTRUCTURAS				
Nº	DENOMINACION	SITUACION	INVERSION	APORTACION
01	Viario: Ampliación calzada	Pº del Carmen	100.000 €	100.000 €
02	Alumbrado: Plaza Mayor	Pz. Mayor	100.255 €	100.255 €
03	Saneamiento: Colectores pluviales	Varios	370.891 €	370.891 €
04	Abastecimiento: distribución		360.000 €	360.000 €
05	Márgenes Río Ucero	Burgo de Osma	1.000.000 €	100.000 €
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA				1.604.146 €

SEGUNDO CUATRINERIO

SISTEMAS GENERALES				
EQUIPAMIENTO				
Nº	DENOMINACION	SITUACION	INVERSION	APORTACION
01	Social: Hostería	Santa Catalina	7.800.000 €	1.000.000 €
INFRAESTRUCTURAS				
Nº	DENOMINACION	SITUACION	INVERSION	APORTACION
01	Viario: Puente	Río Ucero	3.000.000 €	3.000.000 €
05	Abastecimiento: captación		100.000 €	100.000 €
06	Abastecimiento: depósitos		300.000 €	300.000 €
TOTAL INVERSIÓN PREVISTA				4.400.000 €