

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL DE SANTA MARÍA LA REAL DE NIEVA (SEGOVIA)



DOCUMENTO N° 3: NORMATIVA URBANISTICA

Aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 12 de octubre de 1995.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en diciembre de 1995.

Aprobado en Comisión Provincial de Urbanismo, Junta de Castilla y León el día 19 de diciembre de 1995

PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

MUNICIPIO DE SANTA MARÍA LA REAL DE NIEVA, PROVINCIA DE SEGOVIA

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1. Definición y Ambito de aplicación	1
Art. 2. Marco legal de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento	1
Art. 3. Ambito temporal	1
Art. 4. Administración actuante	2
Art. 5. Obligatoriedad	2
Art. 6. Contenido y criterios de su aplicación	2
CAPITULO II. DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO	3
Art. 7. Desarrollo de las Normas Subsidiarias	3
Art. 8. Ejecución de las Normas Subsidiarias	3
CAPITULO III. INTERVENCION DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES ..	4
Art. 9. Competencia y Régimen General	4
Art. 10. Actos sujetos a licencia municipal	4
Art. 11. Publicidad del Régimen urbanístico	5
Art. 12. Procedimiento	5
Art. 13. Requisitos generales de la documentación para solicitud de licencia ..	5
Art. 14. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias	6
Art. 15. Silencio administrativo	6
Art. 16. Alcance de las licencias	6
Art. 17. Transmisión de licencias de obras	6
Art. 18. Caducidad y suspensión de las licencias de obras	7
Art. 19. Modificación y revocación de las licencias	7
Art. 20. Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas	7
Art. 21. De la Ejecución de las obras	8
Art. 22. Licencias de ocupación y apertura	8
Art. 23. Cambios de uso	9
Art. 24. Mantenimiento y conservación	9
Art. 25. Declaración de ruina	10
Art. 26. Inspección urbanística	10
Art. 27. Situaciones fuera de ordenación	10
Art. 28. Requisitos de urbanización	11
Art. 29. Infracciones urbanísticas	11
Art. 30. Tipificación de las infracciones urbanísticas	11
Art. 31. Prescripción de las infracciones urbanísticas	12
Art. 32. Responsabilidad de las infracciones urbanísticas	12
Art. 33. Responsabilidad de personas jurídicas	12
Art. 34. Resarcimiento de daños y perjuicios	12

Art. 35.	Carácter independiente de las multas	13
Art. 36.	Infracciones conexas	13
Art. 37.	Obras legalizables y no legalizables	13
Art. 38.	Criterios agravantes y atenuantes	13
Art. 39.	Graduación de las sanciones	13
Art. 40.	Prohibición de beneficio económico	13
Art. 41.	Procedimiento sancionador	14
Art. 42.	Infracciones constitutivas de delito o falta	14
Art. 43.	Organos competentes	14
A)	PROYECTOS DE EDIFICACION	14
Art. 44.	Clases de obras de edificación	14
Art. 45.	Obras en los edificios	15
Art. 46.	Obras de demolición	16
Art. 47.	Obras de nueva edificación	16
Art. 48.	Condiciones comunes de los proyectos de edificación	16
Art. 49.	Solicitud de alineaciones	17
Art. 50.	Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios ..	17
Art. 51.	Licencias de obras menores	18
Art. 52.	Documentación específica de los proyectos de demolición	19
Art. 53.	Clases de obras de edificación	19
B)	PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS	20
Art. 54.	Definición y clases	20
Art. 55.	Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas	21
Art. 56.	Parcelaciones urbanas y parcelaciones y segregaciones rústicas	21
Art. 57.	Normalización de fincas	22
Art. 58.	Licencias de urbanización	22
Art. 59.	Movimientos de tierras y actividades extractivas	22
TITULO SEGUNDO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL		
PLANEAMIENTO		23
CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO		23
Art. 60.	Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico	23
Art. 61.	Suelo urbano	23
Art. 62.	Suelo apto para urbanizar	23
Art. 63.	Suelo no urbanizable	23
Art. 64.	Alcance de las determinaciones de las Normas	24
Art. 65.	Régimen del suelo urbano	24
Art. 66.	Facultades urbanísticas de la propiedad	25
Art. 67.	Adquisición del derecho a urbanizar	25
Art. 68.	Extinción del derecho a urbanizar	26
Art. 69.	Adquisición del derecho a edificar	26
Art. 70.	Plazos para la edificación	26
Art. 71.	Efectos de la extinción del derecho a edificar	26
Art. 72.	Adquisición del derecho a la edificación	27
Art. 73.	Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento	27
Art. 74.	Edificación sin licencia compatible con el planeamiento	27
Art. 75.	Licencia ilegal	27
Art. 76.	Edificación con exceso de aprovechamiento	28
Art. 77.	Solar	28
Art. 78.	Régimen del suelo apto para urbanizar	28
Art. 79.	Régimen del suelo no urbanizable	29

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACION	29
Art. 80. Clases	29
Art. 81. Figuras de planeamiento	29
Art. 82. Planes parciales	30
Art. 83. Memoria del plan parcial	30
Art. 84. Plan de etapas y programas de actuación del plan parcial	32
Art. 85. Estudio económico y financiero del plan parcial	32
Art. 86. Conformidad de las compañías suministradoras	32
Art. 87. Planos de información del plan parcial	33
Art. 88. Planos de ordenación del plan parcial	33
Art. 89. Planes especiales	33
Art. 90. Estudios de detalle	34
Art. 91. Documentación de los estudios de detalle	34
Art. 92. Estándares mínimos	34
Art. 93. Tramitación de estudios de detalle	35
 CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION	 35
Art. 94. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística	35
Art. 95. Delimitación de unidades de ejecución	35
Art. 96. Sistemas de actuación	35
Art. 97. Reparcelación	36
Art. 98. Parcelaciones urbanísticas	36
 TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACION	 38
CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION	38
Art. 99. Finalidad	38
Art. 100. Redacción, tramitación y desarrollo	38
Art. 101. Contenido, determinaciones y documentación	38
Art. 102. Costes de la urbanización	38
Art. 103. Condiciones y garantías	38
Art. 104. Conservación de la urbanización	39
Art. 105. Red viaria	39
Art. 106. Red de agua potable	40
Art. 107. Riegos e hidrantes	41
Art. 108. Red de evacuación de aguas	41
Art. 109. Depuración	42
Art. 110. Suministro de energía eléctrica	43
Art. 111. Alumbrado público	43
Art. 112. Red de telefonía y distribución de gas	44
Art. 113. Arbolado y vegetación	44
Art. 114. Mobiliario urbano	44
Art. 115. Recogida de basuras	44
 TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION	 46
CAPITULO I. DEFINICION DE PARAMETROS	46
Art. 116. Conceptos o parámetros sobre las características de la edificación ...	46
Art. 117. Conceptos o parámetros sobre la ubicación de las edificaciones	48
Art. 118. Conceptos generales sobre la ordenación	48
 CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION, VOLUMEN, SEGURIDAD E HIGIENICAS, Y DOTACIONES DE LA EDIFICACION ..	 49
Art. 119. Disposiciones genéricas	50

Art. 120.	Condiciones de ordenación, ocupación y volumen	50
Art. 121.	Condiciones de seguridad e higiénicas	53
Art. 122.	Condiciones de dotaciones y servicios	55
Art. 123.	Condiciones de los locales	55
Art. 124.	Portales	55
Art. 125.	Escaleras	56
Art. 126.	Entrantes, salientes y cuerpos volados	56
Art. 127.	Portadas, escaparates y vitrinas	56
Art. 128.	Marquesinas, toldos, muestras y banderines	57
Art. 129.	Servidumbres urbanas	57
Art. 130.	Edificios e instalaciones fuera de ordenación	57
CAPITULO III. CONDICIONES ESTETICAS		58
Art. 131.	Definición y aplicación	58
Art. 132.	Condiciones a la forma y materiales	58
Art. 133.	Edificaciones agrarias	60
Art. 134.	Publicidad	60
Art. 135.	Cierre de solares, parcelas y fincas	60
Art. 136.	Movimientos de tierras	61
TITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE USO		62
CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES		62
Art. 137.	Disposiciones genéricas	62
Art. 138.	Condiciones de ordenación, ocupación y volumen	62
Art. 139.	Condiciones de seguridad e higiénicas	62
CAPITULO II. USO RESIDENCIAL		62
Art. 140.	Concepto y clasificación	62
Art. 141.	Condiciones generales	63
Art. 142.	Edificaciones auxiliares de la vivienda	65
CAPITULO III. USO DOTACIONAL		65
Art. 143.	Definición y clases	65
Art. 144.	Condiciones generales	65
Art. 145.	Equipamiento docente y cultural	66
Art. 146.	Equipamiento sanitario	66
Art. 147.	Espectáculos	66
Art. 148.	Salas de reuniones	66
Art. 149.	Uso administrativo	67
Art. 150.	Comercial	67
CAPITULO IV. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO		68
Art. 151.	Conceptos y clasificación	68
Art. 152.	Industrias extractivas	68
Art. 153.	Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias	68
Art. 154.	Granjas y talleres	69
Art. 155.	Estaciones de servicios y surtidores de gasolina	70
Art. 156.	Servicio público de transportes	70
Art. 157.	Talleres artesanos e industrias en general	70
Art. 158.	Condiciones de la industria	71
Art. 159.	Dimensiones y condiciones de los locales	71
Art. 160.	Instalaciones industriales	72

Art. 161.	Condiciones de los depósitos al aire libre	75
CAPITULO V. USO AGROPECUARIOS		75
Art. 162.	Conceptos y clasificación	75
Art. 163.	Edificaciones auxiliares	75
Art. 164.	Establos y granjas	76
Art. 165.	Condiciones de localización de los edificios destinados a la estabulación de ganados	76
Art. 166.	Condiciones de ocupación	76
Art. 167.	Condiciones de edificación	76
Art. 168.	Viveros e invernaderos	76
Art. 169.	Piscifactorías	77
TITULO SEXTO. NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO		77
CAPITULO I. SUELO URBANO		77
Art. 170.	Clases de suelo	77
CAPITULO II. CASCO ACTUAL DE LA POBLACION		77
Art. 171.	Casco actual de la población	77
Art. 172.	Usos permitidos	79
Art. 173.	Usos prohibidos	79
Art. 174.	Obras permitidas	79
Art. 175.	Condiciones de la parcelación	79
Art. 176.	Alineaciones	80
Art. 177.	Ocupación de la parcela	80
Art. 178.	Tipología de la edificación y fondo máximo edificable	80
Art. 179.	Altura máxima de la edificación	81
Art. 180.	Cuerpos volados. Retranqueos y medianerías	81
CAPITULO III. AMPLIACION DEL CASCO URBANO		81
Art. 181.	Ampliación del casco actual de la población	81
Art. 182.	Usos permitidos	82
Art. 183.	Obras permitidas	82
Art. 184.	Tipología de la edificación	82
Art. 185.	Dimensión de las parcelas	83
Art. 186.	Ocupación de las parcelas	83
Art. 187.	Retranqueos	83
Art. 188.	Altura máxima edificable	84
Art. 189.	Volumen edificable	84
Art. 190.	Medianerías	85
CAPITULO IV. EQUIPAMIENTO GENERAL		85
Art. 191.	Definición	85
Art. 192.	Condiciones de volumen e higiénicas	85
Art. 193.	Condiciones de uso	85
CAPITULO V. ZONAS DEPORTIVAS		85
Art. 194.	Delimitación	86
Art. 195.	Condiciones de volumen e higiénicas	86
Art. 196.	Usos permitidos y prohibidos	86
CAPITULO VI. ZONAS VERDES		86

Art. 197.	Definición	86
Art. 198.	Condiciones de volumen e higiénicas	86
Art. 199.	Usos permitidos	87
CAPITULO VII. SUELO APTO PARA URBANIZAR		87
Art. 200.	Definición	87
Art. 201.	Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado	87
Art. 202.	Régimen urbanístico de la propiedad	88
Art. 203.	Obligaciones y cargas de los propietarios	88
Art. 204.	Sistemas de actuación	89
Art. 205.	Actuaciones en suelo apto para urbanizar previas al desarrollo de los Sectores	89
Art. 206.	Requisitos para poder edificar	89
Art. 207.	Plazos de ejecución del planeamiento parcial	91
Art. 208.	Revisión de la calificación	91
CAPITULO VIII. SUELO APTO PARA URBANIZAR – SECTOR 1		91
Art. 209.	Preexistencias	91
Art. 210.	Limitaciones urbanísticas	91
Art. 211.	Usos permitidos	92
Art. 212.	Condicionantes de gestión y desarrollo	92
CAPITULO IX. SUELO APTO PARA URBANIZAR – SECTOR INDUSTRIAL		93
Art. 213.	Preexistencias	93
Art. 214.	Limitaciones	93
Art. 215.	Usos permitidos	93
CAPITULO X. SUELO NO URBANIZABLE		94
Art. 216.	Definición	94
Art. 217.	Ambito de aplicación	94
SUELO NO URBANIZABLE. ORDINARIO		94
Art. 218.	Limitaciones urbanísticas	94
Art. 219.	Usos permitidos	95
Art. 220.	Instalaciones de utilidad pública	95
Art. 221.	Condiciones de la edificación	95
Art. 222.	Vertederos de residuos	96
Art. 223.	Definición de núcleo de población	96
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL		97
Art. 224.	Suelo no urbanizable de protección especial	97
Art. 225.	Usos y condiciones de la edificación	98
Art. 226.	Condiciones referentes a las industrias y edificaciones existentes en Suelo no urbanizable	98
Art. 227.	Protección de comunicaciones y servicios	98
Art. 228.	Protección especial por su interés paisajístico	100
TITULO SEPTIMO. NORMATIVA SECTORIAL		101
CAPITULO I.		101

Art. 229.	Definición	101
Art. 230.	Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras	101
Art. 231.	Suelo afectado por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León	102
Art. 232.	Suelo afectado por la Legislación de líneas de energía eléctrica	102
Art. 233.	Suelo afectado por la Legislación sobre defensa del paisaje, de la flora y de la fauna	103
Art. 234.	Suelo afectado por la Legislación de Vías Pecuarias	104
Art. 235.	Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o Peligrosas	104
Art. 236.	Normativa de Protección de elementos de interés arqueológico en el término de Santa María la Real de Nieva	105
ANEXOS:	107
NUMERO 1.	Resumen Normativa Urbanística.	107
NORMA:	1 CASCO URBANO ACTUAL (C.A.)	108
NORMA:	2 AMPLIACION CASCO URBANO (A.C.I.)	109
NORMA:	3 EQUIPAMIENTO GENERAL	110
NORMA:	4 ZONAS DEPORTIVAS (Z.D.)	111
NORMA:	5 ZONAS VERDES (Z.V.)	112
NORMA:	6.1 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO (RESIDENCIAL SECTORES 1 Y 2)	113
NORMA:	6.2 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO. (INDUSTRIAL SECTOR 3)	114
NORMA:	6.3 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO (RESIDENCIAL SECTOR 4)	115
NORMA:	7 SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U)	116

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Definición y Ambito de aplicación.

Las Normas que integran éste articulado forman parte del Proyecto de Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de **SANTA MARÍA LA REAL DE NIEVA**, en la provincia de Segovia.

Tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso y uso de la edificación y actuaciones urbanísticas que se levanten y se desarrollen en los terrenos afectados por ésta figura de Planeamiento en el ámbito del Término Municipal de **SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**.

Artículo 2. Marco legal de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento.

1.- Se ha redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo (L.S.) han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio de 1992. Las referencias a los Reglamentos han de entenderse hechas a los que desarrollan a la Ley del Suelo; Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio); Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 23 de Agosto) y Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978), de 23 de Junio).

El articulado vigente de éstos Reglamentos son los que establece el Real Decreto 304/1.993, de 26 de Febrero. Las demás disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

2. - En lo no previsto por ésta Normativa y, en general por las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito municipal, serán de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como las Disposiciones que marquen las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial, una vez que se aprueben.

Artículo 3. Ambito temporal.

Las presentes Normas entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia y permanecerá vigente indefinidamente hasta su revisión o sustitución, en su caso, por un Planeamiento de orden superior cuando se produzcan algunas de las circunstancias siguientes:

- a) Caso de que la población municipal aumente en un 30% sobre la población actual.
- b) Caso de que se produzca un trasvase de la población activa del sector primario al de la industria y servicios que aproxime la distribución de la población activa entre estos dos sectores a la media nacional.
- c) Caso de que la presión edificatoria se dirija hacia otras zonas distintas de las propuestas en la presente figura de planeamiento, y la Corporación apoye o desarrolle.

- d) Cuando, a criterio de la Corporación Municipal, sea necesario formular un planeamiento de orden superior, por la complejidad de los problemas que genere el desarrollo urbanístico.
- e) Caso de no cumplirse los plazos de ejecución de los Sectores de desarrollo del suelo apto para ser urbanizado, indicados en estas Normas, y el Ayuntamiento lo considere oportuno.

Artículo 4. Administración actuante.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el Título VII. Intervención Administrativa de la Edificación y Uso del Suelo y Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (Artículo 260.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 5. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de éstas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas, según está previsto en los Artículos 134, 136 y 137 de la Ley del Suelo.

Artículo 6. Contenido y criterios de su aplicación.

1. - El presente Proyecto de Normas Subsidiarias está integrado por los documentos que a continuación se relacionan, indicándose, entre paréntesis, su orden de prioridad:

- a) Memoria informativa.
- b) Memoria justificativa. (3º)
- c) Planos de información y ordenación. (2º)
- d) Normas urbanísticas. (1º)

2.- Cuando dos o más normas diferentes, o dos o más aspectos distintos de la misma norma, afecten a un objeto regulado con resultados cuantitativamente desiguales, será de aplicación la más restrictiva y favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

3. - Caso de contradicción entre esta Norma y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenido en las Normas y Ordenanzas: cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del su debe de predominar lo indicado en los planos sobre las Normas. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de escala de denominador más pequeño prevalecerá sobre el de escala de denominador mayor.

4.- La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento el ejercicio de su competencias urbanísticas. El acuerdo de interpretación ten carácter ejecutivo, sin perjuicio de

las facultades revisoras de los Organismos Urbanísticos de la Junta de Castilla y León, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

CAPITULO II. DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 7. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

- 1.- Las Normas Subsidiarias de SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA, clasifican el suelo del Término Municipal, en suelo urbano, urbanizable, no urbanizable y no urbanizable de protección especial, siendo por tanto unas Normas del Tipo B, según artículo 91-b del R.P.
2. - El desarrollo del Suelo Urbano, constituido por los terrenos así clasificados y delimitados en los planos respectivos, se realizará de forma directa, excepto en aquellos casos en los que las propias Normas lo indiquen explícitamente y cuando el Ayuntamiento estime sea necesario, en este caso se realizarán mediante Unidades de Ejecución, que serán desarrolladas por el sistema de Compensación, Cooperación, Estudios de Detalle, y/o Proyecto de urbanización y en su caso Planes Especiales de Reforma Interior.
- 3.- El desarrollo del Suelo Apto para ser urbanizado (también llamado suelo urbanizable), delimitado en distintos Sectores en la documentación gráfica, se realizarán mediante Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que desarrollarán dentro de los plazos marcados, las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes y demás determinaciones de las presentes Normas.
4. - El Suelo no Urbanizable, se desarrollará mediante Planes Especiales.
5. - En el Título Segundo, de las presentes Ordenanzas se establecen las determinaciones específicas que regularán los instrumentos de actuación urbanística:
 - a) Instrumentos de Ordenación (Capítulo II).
 - b) Instrumentos de Gestión (Capítulo III).

La ejecución material de las determinaciones de las Normas se realizarán mediante Instrumentos de Ejecución, entendiéndose como tal, a los proyectos técnicos que se pueden clasificar como:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

La definición, clase y características generales que deben de cumplir y requisitos legales que deben de cumplir para su ejecución se establece en el capítulo siguiente.

Artículo 8. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

La ejecución y gestión de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO III. INTERVENCION DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES.

Artículo 9. Competencia y Régimen General.

1. - La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.(Artículo 243)
- 2.- Las licencias se otorgarán siguiendo las previsiones de la Ley del Suelo (arts. 242 a 244 inclusive), el Reglamento de Disciplina Urbanística (arts. 1 a 9), y las prescripciones de éstas Normas Urbanísticas.
3. - Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en éstas Normas.
4. - La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de éstas Normas, y de la Legislación específica aplicable.

Artículo 10. Actos sujetos a licencia municipal.

1. - Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los que a continuación se señalan.
 - a) Reparaciones y reformas interiores.
 - b) Vallado de solares y otros terrenos.
 - c) Pavimentación de aceras.
 - d) Usos de carácter provisional (Vallas en la vía pública, apertura de zanjas u otros análogos).
 - e) Instalaciones voladas o subterráneas sobre la vía pública.
 - f) Instalaciones de quioscos, cuerpos volados, marquesinas, toldos y otros análogos.
 - g) Apertura de caminos, senderos y en general, para cualquier actividad que altere las características naturales del terreno.
2. - Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o Entidades de derecho público.
3. - La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias.

En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

- 4.- Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que éste fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondientes.

Artículo 11. Publicidad del Régimen urbanístico.

De acuerdo con el artículo 133 de la Ley del Suelo y el artículo 164.1.2., del Reglamento de Planeamiento, todo administrado podrá consultar la totalidad de la documentación compone la presente figura de Planeamiento, y tendrá derecho a que el Ayuntamiento e informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud del régimen urbanístico aplicable a una finca o solar. (Artículo 43 L.S.).

Artículo 12. Procedimiento.

1.- El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de los planos, proyectos y programas, y en su caso de las presentes Normas que serán de aplicación obligatoria en todo el Término Municipal.

2. - Las solicitudes de licencia de obras se formalizarán por escritos dirigidos al Alcalde de la Presidencia del Ayuntamiento, y suscrito por el interesado o persona que legalmente le represente, con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del Documento Nacional de Identidad de uno y de otro. Así mismo se acompañará del proyecto de obras a realizar, firmado por el facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el caso de que sea necesario dicho proyecto.

3. - La documentación gráfica de las presentes Normas, no presupone la determinación de las alineaciones definitivas para la edificación, por lo que antes de redactar los propietarios de fincas urbanas los correspondientes proyectos de edificación, deberán efectuar consulta en el Ayuntamiento sobre las alineaciones y rasantes que serán definitivas para la futura aplicación. En caso de no ser respetadas por los propietarios, el Ayuntamiento hará uso de sus facultades para la paralización de la obra y posterior derribo de la parte de la misma que infrinja las presentes Normas.

4. - Si durante el transcurso de una obra, fuese necesario introducir alguna variación que afectara sustancialmente a las dimensiones exteriores y al volumen edificado deberá solicitarse, previamente, la oportuna licencia de igual modo y con los mismos requisitos, que si se tratara de iniciarla. Las restantes variaciones deberán señalarse en el final de la obra, acompañando certificación del posible incremento del presupuesto.

Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de 15 días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, acompañando un certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el Colegio Oficial, en el que se acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, para que el Ayuntamiento pueda realizar las inspecciones y comprobaciones que crea oportunas, así como el estado en que se han dejado los servicios urbanísticos después de efectuada la obra, para que, en su caso, se subsanen los desperfectos a cargo del propietario.

Artículo 13. Requisitos generales de la documentación para solicitud de licencia.

1. - A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria, Planos y Presupuesto.

2.- La Memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de éstas Normas y otras disposiciones aplicables.

3.- Los Planos de edificación tendrán que ser perfectamente inteligibles, acotados, y se harán como mínimo a escala 1/100, representando las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relacione la obra proyectada con viales y elementos destacados que permitan una fácil e Inequívoca localización. Si existe Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de éste que afecten al emplazamiento de la obra, con el objeto de comprobarse.

4.- En el caso de que la edificación esté situada en Suelo no Urbanizable, deberá adjuntarse:

- a) Plano que una gráficamente y a escala el lugar de la construcción con el núcleo de población más próximo.
- b) Certificación registral de la finca donde se pretende edificar, con precisión de su superficie.
- c) Certificación del Ayuntamiento del acceso directo e inmediato de la finca a la vialidad de servidumbre existente o de dominio público.

Artículo 14. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

Presentada una solicitud de licencia de obras o del inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiende subsanable, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. No tramitándose la licencia hasta que no se cumpla satisfactoriamente la subsanación del deficiencias.

Artículo 15. Silencio administrativo.

La otorgación de licencia por el procedimiento del silencio Administrativo positivo, se ajustará a lo que establece el artículo 43.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 30/1992, de 26 de Noviembre.

En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo, será nulo cuando contravenga a la Ordenación aplicable (Art. 242.6. L.S.).

Artículo 16. Alcance de las licencias.

Concedida una licencia a un propietario para construir sobre un terreno de su propiedad entiende que no necesitará ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el Proyecto aprobado, siempre que haya marcado la alineación correspondiente.

Artículo 17. Transmisión de licencias de obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obra se encuentran en ejecución, deberá acompañarse acta en que se

especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 18. Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1. - La licencia otorgada caducará si no empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas, se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor, debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.

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

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

4.- No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar, cuando esto ocurre la Autoridad Municipal podrá recurrir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere mínimamente necesaria si no lo hiciere, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

Artículo 19. Modificación y revocación de las licencias.

1.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que implique alteraciones de superficies, volumen y usos.

2.- Debiéndose presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado, debidamente firmado y firmado por el Colegio Oficial correspondiente, para examen de los técnicos municipales Siendo objeto de una nueva licencia, valorándose las tasas de acuerdo con el nuevo presupuesto.

3 - Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen.

Artículo 20. Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. - El propietario se ajustará en todo momento a las Ordenanzas y condiciones marcadas por la licencia, entre las que se considera fundamental, ajustar la obra exactamente a las alineaciones oficiales.

2. - En caso de incumplimiento, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción, en el momento que el Alcalde o por sus delegados, se dé las ordenes oportunas, firmado el

enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. Estableciéndose el correspondiente expediente sancionador.

3. - El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Los plazos para realizar estos actos, serán los señalados en la Ley del Suelo.

Artículo 21. De la Ejecución de las obras.

1. - El dueño de un edificio de nueva construcción o de un edificio existente en que se realicen obras sujetas a licencia, vendrá obligado a construir, si no existiere, la acera en todo el frente del edificio afectado por la obra, con el ancho que determine el Ayuntamiento, con arreglo a la rasante y con materiales que aseguren la necesaria impermeabilización.

2.- Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que lindan con la vía pública, no podrá tener menos de 1 metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente marcada ni de los límites del solar, para evitar crear servidumbres e invadir las ~ distintas propiedades.

3.- La obra, en fachada, deberá de cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapas metálicas o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

4.- En caso de dificultad especial, a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

5.- Caso de que las obras en realización careciesen de la oportuna licencia, el Alcalde o los Organos urbanísticos de la Junta, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquél no hubiere sido adoptado por el Alcalde.

El interesado, en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación de la Suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin ajustarse a ésta las obras, el Ayuntamiento acordará demoler las obras indebidamente ejecutadas a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados el Ayuntamiento o los Organos urbanísticos de la Junta dispondrán directamente de dicha demolición, a costa, así mismo del interesado.

6. - Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados limpiar, revocar y conservar en buen estado sus fachadas y medianerías visibles desde Ja vía pública.

7.- Finalizadas las obras, y una vez comunicado éste extremo por la propiedad al Ayuntamiento, podrá inspeccionar éstas librándose documento acreditativo de que éstas se han

llevado a efecto de acuerdo con la licencia. Sin éste documento no se autorizará la ocupación del inmueble ni el traslado al mismo de muebles y efectos.

8.- Si después de acabada la obra, se produce por causa de mala ejecución de las mismas, algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pasos, instalaciones o infraestructuras urbanas, el propietario queda obligado a realizar las oportunas reparaciones a su costa.

Artículo 22. Licencias de ocupación y apertura.

1.- Terminada una construcción se solicitará, por el propietario, la licencia de ocupación, acompañando Certificado final de Obras de la Dirección Facultativa, visado por los respectivos Colegios Profesionales, en el que se haga constar que la edificación se ha realizado de acuerdo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, ajustándose a la licencia. Siendo necesario el informe Técnico municipal, sobre cumplimiento, normas y condiciones de licencia de obras.

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

3.- Para la apertura de industrias, se seguirán las mismas normas de solicitud anteriormente citadas.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 23. Cambios de uso.

El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal en ella el solicitante indicará la incidencia del nuevo USO sobre el ordenamiento urbanístico el análisis de la compatibilidad e impacto que dicho cambio de uso pueda generar. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo, será nulo cuando contravenga a la Ordenación aplicable (Art. 242.6 L.S.).

Artículo 24. Mantenimiento y conservación.

1. - Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de ésta última, en condiciones que garanticen su seguridad, solidez y ornato públicos.

2.- El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las Ordenes de Ejecución emanadas por el Ayuntamiento.

3. - Su regulación viene establecida en la Sección Segunda. Deber de Conservación, Ordenes de Ejecución de Obras y Ruina. Artículos 245 a 246 inclusive, en relación con el artículo 21.1 y 93 de la Ley del Suelo de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 25. Declaración de ruina.

La declaración de ruina de un inmueble o construcción es competencia del Ayuntamiento que orientará su actuación hacia la conservación y rehabilitación de viviendas, actuando en los supuestos que establece el artículo 247 de la Ley del Suelo que transcribimos a continuación:

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de Oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 228 de la Ley del Suelo.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por cien (50 por 100) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. - Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

5. - El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 26. Inspección urbanística.

1. - La inspección urbanística se ejercerá por los Organos de la Administración Autonómica y Local, dentro de su respectivas competencias, y de acuerdo con la Legislación vigente (Art. 260.1 Ley del Suelo).

2.- El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.(Art. 260.2 Ley del Suelo).

Artículo 27. Situaciones fuera de ordenación.

Se consideran situaciones fuera de Ordenación a los efectos de aplicación de las Disposiciones contenidas en el Artículo 137 de la Ley del Suelo, los supuestos que a continuación se desarrollan:

- a) Las que determinen las Normas Municipales.
- b) Edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que resulten disconformes con el mismo.
- c) La de usos o instalaciones que vulneren las condiciones de protección al medio ambiente urbano natural: cebaderos, granjas, etc.
- d) Las parcelaciones urbanísticas realizadas al margen del Planeamiento.
- e) Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la alineación oficial o que no cumplan los retranqueos, alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos, o usos establecidos en éstas Normas, se consideran a los efectos de su aplicación como “edificios fuera de ordenación”, pudiéndose realizar en ellos las obras que se especifican en el artículo 137.2 y 3, de la Ley del Suelo.
- f) La enajenación de terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de Ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación, de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo.

Artículo 28. Requisitos de urbanización.

1.- Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el Suelo Urbano es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la Ley del Suelo.

2.- No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la finalización de las obras de urbanización, cuando concurren las circunstancias siguientes:

Que el elemento de urbanización que falte no sea:

- a) Acceso rodado.
- b) Red de saneamiento.
- c) Red eléctrica y abastecimiento de agua.

3.- En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Artículo 29. Infracciones urbanísticas.

1.- Son infracciones Urbanísticas las fracciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la Legislación y Planeamiento Urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2.- Toda infracción urbanística, llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los Artículos 248 a 256 de la vigente Ley del Suelo.

3.- En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes aceptados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 30. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1.- Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

- 2.- Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o de riesgo creado.
- 3.- Constituirán en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.
- 4.- Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

Artículo 31. Prescripción de las infracciones urbanísticas.

1. - El plazo de prescripción para las infracciones graves será de 4 años, y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que su hubiera cometido la infracción o, en su caso desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.
2. - Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. - En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 32. Responsabilidad de las infracciones urbanísticas.

1. - En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.
2. - Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.
3. - En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorable en razón de aquella infracción.

Artículo 33. Responsabilidad de personas jurídicas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, si perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Artículo 34. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Los que como consecuencia de una fracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario el resarcimiento e indemnización.

Artículo 35. Carácter independiente de las multas.

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 36. Infracciones conexas.

1.- En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

2.- En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 37. Obras legalizables y no legalizables.

La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, podrán ser sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación u actuación realizada.

Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos que se determinarán reglamentariamente.

Artículo 38. Criterios agravantes y atenuantes.

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Artículo 39. Graduación de las sanciones.

1.- Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima.

2.- Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

Artículo 40. Prohibición de beneficio económico.

1.- En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de

los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojará una c inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2.- En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigió actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 41. Procedimiento sancionador.

1.- Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador, el Ayuntamiento y los órganos autonómicos correspondientes.

2.- En la tramitación, del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas, en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

3.- Cuando la propuesta de resolución que incluya una multa en cuantía superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la administración que tramitó el expediente de sanción dicha propuesta se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

Artículo 42. Infracciones constitutivas de delito o falta.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquel de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medida de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 43. Organos competentes.

1.- Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

- a) El alcalde, hasta 10.000.000 de pesetas (60.101,21 €).
- b) El órgano autonómico competente, hasta 1.200.000.000 de pesetas (7.212.145,20 €).
- c) El órgano colegiado ejecutivo de la junta de Castilla y León, hasta 2.000.000.000 de pesetas (12.020.242,09 €).

El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

A) PROYECTOS DE EDIFICACION.

Artículo 44. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 45. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin la posición de planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o alguno de los locales que lo integran, tienen carácter local o total.

Se incluyen en este punto los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad funcional adecuada al uso del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) **Obras de consolidación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.
- d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, cuando la ordenanza de la zona y demás disposiciones generales lo permitan.

En función del ámbito de actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento.

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio ó a más del 50% de su superficie.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afecten a parte de los locales del edificio, y supone la actuación un porcentaje menor del 50% de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afecten a un solo local del edificio, y no alteren las fachadas exteriores.

- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones anteriormente citadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

- **Obras de reestructuración parcial:** Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas, cubrición de patios, de acuerdo con las normas generales.
 - **Obras de reestructuración total:** Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto actuaciones en edificios no sujetos a protecciones individualizadas, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de las fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración estarán sometidas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean imposible de cumplir como consecuencia del mantenimiento de la fachada.
- f) **Obras exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de manera puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (rejjas, mamparas, etc.) y la implantación de elementos fijos de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de aire acondicionado, salidas de humos, escaparates, etc.).

Artículo 46. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se consideran:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Artículo 47. Obras de nueva edificación.

Comprende los siguientes tipos:

- a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 48. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. - Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 13, los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán de satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. - En todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante y en su caso por el técnico proyectista, visada por el Colegio Profesional, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

Artículo 49. Solicitud de alineaciones.

1.- En toda obra de nueva edificación se solicitará de la Alcaldía las alineaciones oficiales, acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso que se piensa dar a la nueva construcción e indicando la relación de propietarios medianeros.

2.- En ningún caso se tramitará expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones.

3.- Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo de pago de las tasas y de acuerdo con el Técnico Municipal, se fijará el día y la hora que haya de tener efecto el replanteo, notificándose con 48 horas de antelación al solicitante o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalado.

4. - En caso que proceda se levantara acta de deslinde y alineación, debiendo aportarse en la documentación de solicitud de licencia de obras.

Artículo 50. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

1.- Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más los usos actuales y de los efectos de la restauración.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.
- f) Justificación de las técnicas y elementos de seguridad a emplear en la restauración.

2.- Obras de conservación y mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportará como anexos los documentos que justifiquen

y describan la solución proyectada, permitiendo la comparación con la de partida y permitan valorar la situación final, como resultado de las obras proyectadas.

3.- Obras de consolidación o reparación.

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de la consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio puedan introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías de los elementos, zonas o instalaciones que requieran consolidarse o repararse.
- c) Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4.- Obras de acondicionamiento.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio.
- c) Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5.- Obras de restauración.

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en relación con la reestructuración, y demás datos gráficos que permitan valorar la actuación.

6.- Obras exteriores.

- a) Descripción gráfica y fotográfica de la configuración exterior del edificio y su entorno.
- b) Representación actuación menos homogeneidad con gráfica de la situación final, debidamente justificada como lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

Artículo 51. Licencias de obras menores.

Se entenderán por obras menores a los efectos de éstas Normas; las obras que no afecten a elementos estructurales, volumétricos o de fachadas y patios interiores de los edificios.

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

Para la solicitud de éstas no será necesario la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá de venir acompañada por:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado, de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la

solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en éstas Normas, de lo proyectado.

- c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d) Presupuesto desglosado y real de la obra, firmado por el Contratista que vaya a ejecutar la obra.

Artículo 52. Documentación específica de los proyectos de demolición.

1.- Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2.- Se detallará, en la petición, las medidas de seguridad adoptadas respecto a la vía pública y fincas colindantes. Se acompañará documento del nombramiento de técnico o técnicos directores de las operaciones de derribo.

3.- Si se tratasen de edificios destinados a viviendas ocupadas, deberá, además acompañarse la autorización del Gobierno Civil de la Provincia, conforme al artículo 28 del Decreto Ley de Arrendamientos Urbanos.

4.- Se prohíbe arrojar escombros a la calle, así como la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán la autorización expresa. Los materiales procedentes del derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto, al vertedero que indique el Ayuntamiento.

5.- APEOS.- Cuando por derribos u obras en una edificación, sea necesario apeo la continua, se solicitará licencia por el propietario de esta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar cabo por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Las obras que afecten a una medianería, estarán a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la Propiedad o por el Técnico Municipal, los apeos u obras convenientes, incluso tornapuntas exteriores.

Artículo 53. Clases de obras de edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1.- Obras de reconstrucción.

- a) Reproducción de planos originales si se disponen de ellos.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a un mayor conocimiento de la reconstrucción.

- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2.- Obras de sustitución.

Cuando se requiera por parte del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.

3.- Obras de nueva planta.

En los casos que se requiera, en determinadas zonas del Casco Antiguo, plaza de la Iglesia y Plaza Mayor, se incluirán en el proyecto los mismos complementos previstos del caso anterior.

4.- Obras de ampliación.

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Descripción gráfica de la ampliación y su relación con el entorno.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y finales y de los efectos de ampliación sobre los usuarios.
- d) Cuando las condiciones de la zona lo requiera, a criterio del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

B) PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Artículo 54. Definición y clases.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en el articulado anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

- A) Obras civiles singulares:** Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- B) Actuaciones estables:** Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificaciones, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - d) Implantación fija de casas de fin de semana, prefabricadas o desmontables.
 - e) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y vados y acceso para vehículos.
 - f) Instalaciones de cabinas, quioscos, paradas de autobuses, etc.
 - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos los que estén en locales cerrados.

- h) Vertederos de residuos o escombros.
 - i) Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
 - j) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase comprendidas en proyectos de edificación o de urbanización.
 - k) Usos o instalaciones que afecten el vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- C) Actuaciones provisionales:** Entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- a) Vallado de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- D) Modificaciones parcelarias:** Parcelaciones y normalización de fincas, divisiones, etc.

Artículo 55. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate.

Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos específicos a escala adecuada, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

Artículo 56. Parcelaciones urbanas y parcelaciones y segregaciones rústicas.

Las condiciones y el Régimen general de las parcelaciones y segregaciones se definen en Articulado posterior (Título II; Capítulo III).

A efectos de solicitud de licencias deberán cumplir el presente Artículo.

Se acompañará proyecto de parcelación, por duplicado, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Memoria explicativa y justificativa de la existencia de la calificación del suelo y figuras de planeamiento instrumental que sea preciso desarrollar, y que hayan sido aprobadas definitivamente, así como la verificación de la parcela mínima que marquen las presentes Normas urbanísticas para cada tipo de suelo, indicando la relación de propietarios afectados.
- b) Planos de información y situación a escala 1/1.000. Planos Topográficos a escala 1/500 de la situación actual de los terrenos con indicación de todos sus detalles planimétricos y altimétricos.
- c) Planos de ordenación, alineaciones y rasantes.

- d) Parcelación y/o segregación propuesta con determinación de superficies, a escala mínima 1/500.

Artículo 57. Normalización de fincas.

Se iniciarán con la oportuna licencia a la que se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa con la relación de propietarios e interesados afectados.
- b) Plano parcelario de información a escala mínima 1/500. Con relación de superficies.
- c) Plano de fincas resultantes a la misma escala.
- d) Cuenta de compensaciones económicas, cuando haya que compensar en metálico las diferencias no superiores al 15 %, con arreglo al calor urbanístico de las fincas.
- e) Certificaciones registrables de titularidad y cargas, o, si las fincas no están matriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

Artículo 58. Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de proyectos de urbanización o proyectos de obras realizados de acuerdo con las Normas generales de urbanización que se señalan en los artículos 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento haciendo especial referencia a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

Artículo 59. Movimientos de tierras y actividades extractivas.

1.- Son actividades de carácter temporal y provisional que se realizan en áreas de suelos en los cuales se extraen tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estando prohibidas en el Suelo Urbano.

2.- Se acompañará, a la solicitud de licencia municipal por duplicado, ejemplar cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Memoria explicativa y justificativa sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, duración aproximada de la explotación y medidas de seguridad a adoptar.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además, presentará el correspondiente permiso del propietario.
- d) Planos de información: de situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, con curvas de nivel con equidistancias adecuadas a la escala y a la altimetría del terreno. Planos de proyección: respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.
- e) Compromiso del solicitante a realizar los trabajos necesarios para que los suelos afectados queden integrados a su entorno paisajísticos. Cuando sea necesario la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.
- f) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

TITULO SEGUNDO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO.

Artículo 60. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico.

El territorio del Término Municipal de SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA se clasifica en:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Apto para ser Urbanizado: Residencial e Industrial.
- c) Suelo no Urbanizable y Suelo no Urbanizable de protección Especial. Delimitados en los planos correspondientes.

Artículo 61. Suelo urbano.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que se encuentren en algunas de las situaciones siguientes:

- a) Los comprendidos dentro del perímetro que se define como casco actual de la población (C.A.), por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existente, la que se haya de construir, y tener su ordenación consolidada por la edificación al menos en sus 2/3 partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación establecida. (Art. 10.a., de la Ley del Suelo).
- b) Los comprendidos dentro del perímetro que se define como ampliación del casco urbano (A.C.), en su distintos GRADOS (I y II), que por la ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los elementos de urbanización anteriormente descritos. (Art. 10.b., de la Ley del Suelo).

Las delimitaciones de cada núcleo urbano se han definido en los planos normativos a escala 1:25.000, y con más precisión a escala 1:1.000.

Artículo 62. Suelo apto para urbanizar.

Constituye el suelo Apto para ser Urbanizado, también denominados como Suelo Urbanizable, aquellos terrenos que por su proximidad a los núcleos urbanos pueden conectar fácilmente con ellos, y los que por sus características y objetivos de desarrollo han sido delimitados por las presentes Normas, que definen los distintos Sectores. Distinguiéndose dos tipo de suelos urbanizables:

- a) Suelo urbanizable residencial.
- b) Suelo urbanizable industrial.

Artículo 63. Suelo no urbanizable.

Constituyen el Suelo no Urbanizable, todos los terrenos del Término Municipal que no estén incluidos en la Delimitación del Artículo anterior, a tenor del Artículo 12 de la Ley del Suelo. Distinguiéndose dos tipos de suelo no urbanizable, reflejados en el plano P-1, a escala 1:25.000. Estos suelos son:

- a) Suelo no urbanizable rústico.
- b) Suelo no urbanizable de protección especial. Art. 64.

Artículo 64. Alcance de las determinaciones de las Normas.

1. - En el Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias precisan la Ordenación física de forma detallada tal y como establece la Ley.
- 2.- El Suelo Urbanizable, estará sujeto a las limitaciones de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, con las limitaciones que marca la L.S. y las determinaciones de las Presentes Normas.
3. - El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo, a las que se contengan en la presente normativa y en las Normas Subsidiarias de Ambito Provincial, una vez que éstas se aprueben.

Se definirá el concepto de núcleo de población y se delimitarán las zonas de protección especial.

Artículo 65. Régimen del suelo urbano.

1. - El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinan en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2.- Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el Párrafo 1 del Apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Los propietarios del Suelo Urbano deberán:
 - a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.
 - b) Costear la urbanización.
 - c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- 4.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el artículo siguiente.

5. - El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de éste Artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, en las unidades de ejecución que se determinen conforme a lo establecido en los artículos 144, 145, 146 y 164.2 de la Ley del Suelo.

6. - La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

7. - La enajenación de las fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario de los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación., así como en los compromisos, que como consecuencia de dicho proceso hubiere contraído con la Administración Urbanística competente. (Art. 22 de la Ley del Suelo).

8. - Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Planeamiento Urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana. (Art. 21.1 de la Ley del Suelo).

9. - El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable. (Art. 21.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 66. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el Planeamiento o, en su defecto, en la Legislación Urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley del Suelo.
- c) A edificar, consistente en la facultada de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. (Art. 23.1 de la Ley del Suelo)

2. - En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Normativa Urbanística y en la Ley o Legislación Urbanística aplicable. (Art. 23.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 67. Adquisición del derecho a urbanizar.

- 1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.(Art. 24.1 de la Ley del Suelo).
- 2.- El instrumento del planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
 - a) En suelo urbano: Normas subsidiarias y, en su caso. Plan Especial de Reforma Interior.(Art. 24.2a de la Ley del Suelo).
- 3.- El expresado derecho sólo se, adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.(Art. 24.3 de la Ley del Suelo).
4. - El ejercicio del derecho a Urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella. (Art. 24.4 de la Ley del Suelo).

Artículo 68. Extinción del derecho a urbanizar.

1. - El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la organización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que, en defecto de legislación urbanística aplicable, prevé el artículo 149.4. (Art. 25.1 de la Ley del Suelo).
2. - La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado. (Art. 25.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 69. Adquisición del derecho a edificar.

1. - El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.(Art. 33.1 de la Ley del Suelo).
2. - Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar. (Art. 33.2 de la Ley del Suelo)

Artículo 70. Plazos para la edificación.

1. - El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable. (Art. 35.1 de la Ley del Suelo).
2. - El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. (Art. 35.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 71. Efectos de la extinción del derecho a edificar.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada. (Art. 36.1 de la Ley del Suelo).

Artículo 72. Adquisición del derecho a la edificación.

1. - El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística. (Art. 37.1 de la Ley del Suelo).

2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedido por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras. (Art. 37.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 73. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

1.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.(Art. 38.1 de la Ley del Suelo).

2. - Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los artículos 30 y 31 de la Ley del Suelo, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.(Art. 38.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 74. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá el cumplimiento de dicho deber.(Art. 39 de la Ley del Suelo).

Artículo 75. Licencia ilegal.

1.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la Normativa Urbanística aplicable no queda incorporada al Patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia. (Art. 40.1 de la Ley del Suelo).

2.- El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.(Art. 40.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 76. Edificación con exceso de aprovechamiento.

1. - Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso.(Art. 41.1 de la Ley del Suelo).

2. - Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio, en estos casos, el Ayuntamiento pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.(Art. 41.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 77. Solar.

A los efectos de estas Normas, tendrá la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las Normas mínimas establecidas en el Capítulo II. Condiciones Generales de la Urbanización, del Título II. Régimen General del Suelo y Desarrollo del Planeamiento, de estas Normas: de agua potable, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y tenga pavimentada la calzada y encintado de la vía a la dé frente. (Art. 14.1 de la Ley del Suelo).
2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 78. Régimen del suelo apto para urbanizar.

1. - Estará sujeto a la formación y aprobación definitiva del Plan Parcial que le desarrolle, y redactado el Proyecto de Urbanización, y lo que establece el Capítulo III del Titulo 1 de la Ley del Suelo.

2. - Los propietarios de suelo apto para ser urbanizado, deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, y en su caso al Organo Urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanentes a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
- b) El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de sus deberes.
- c) El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, o de la unidad de ejecución en que se encuentre.

- d) Costear la urbanización.
- e) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca, y en el plazo que el mismo señale.

Artículo 79. Régimen del suelo no urbanizable.

1. - Carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él se impongan, en virtud del Articulado de estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. - Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, que decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

3. - Los terrenos clasificados como terreno no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística y Sectorial que lo regule.

4. - En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuestos en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Artículo 80. Clases.

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias se agrupan en:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Artículo 81. Figuras de planeamiento.

1. - **Planes Parciales de Ordenación**, para el suelo apto para urbanizar.

2. - **Planes Especiales**, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades en cualquier tipo de suelo.

Artículo 82. Planes parciales.

1. - La redacción y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en el TITULO III.- PLANEAMIENTO UR13ANISTICO TERRITORIAL, de la vigente Ley del Suelo.
2. - La unidad de planeamiento Parcial es el Sector, entendiendo éste definida por un tratamiento homogéneo y unidad mínima en lo tramitación de planeamiento y redacción de planes parciales.
- 3.- Los Planes Parciales habrán de contener. como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que señalen para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.
- 4.- El Plan Parcial desarrollará de forma integral los ámbitos territoriales suelo apto para ser urbanizado, correspondientes a sectores unitarios de suelo apto para ser urbanizado, desarrollándose mediante:
 - Estudios de Detalle, con la nueva parcelación y las cédulas urbanísticas de cada parcela.
 - Proyecto de urbanización, con las condiciones para cada uno de los servicios definidas en estas Normas.
 - Proyectos de edificación, con las condiciones documentales exigidas.
5. - Los Planes Parciales irán suscritos por técnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales del 21 de diciembre de 1.968 y 19 de octubre de 1.970 y disposiciones concordantes.

Artículo 83. Memoria del plan parcial.

1. - Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:
 - a) Las características naturales del Territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación y fauna se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
 - b) Usos del terreno, las edificaciones y las infraestructuras, precisando en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edilicios, e infraestructura, así como su estado y capacidad.
 - c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- 2.- Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos y condiciones de las Normas Subsidiarias.
- 3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en su bordes.

4. - En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del R.P., se precisaran justificadamente los siguientes:

- * Razones que han aconsejado el Plan Parcial.
- * Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las Normas Subsidiarias.
- * Criterios para la asignación pormenorizada de usos.
- * Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de su actuación.
- * Articulación, y diseño de los espacios libres y sistemas generales e integración con los previstos en las Normas Subsidiarias.
- * Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

5. - Análisis del impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes u otras que pudiere tener incidencia negativa.

6. - Cuando las actuaciones sean de iniciativa privada, deberán, además, contener y someterse al régimen de compromisos y garantías previstas en la Ley del Suelo y verificar los condicionantes específicos de las Fichas urbanísticas.

7. - Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del Sector o Sectores del Plan Parcial.
- b) Superficies de sistemas generales que marque el Planeamiento superior.
- c) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- d) Superficies de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficies de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de todas las plantas). Desglosada sobre y bajo rasante.
- h) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio.
Superficie edificable por usos.
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Superficie destinada a espacios libres privados.
- l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- m) Dotación de plazas de aparcamiento y de garaje.
- n) Repercusión del viario, expresando en metros cuadrados por vivienda o por cada 100 m² edificables.
- o) Y todas las demás ordenanzas reguladoras necesarias y complementarias de las del suelo urbano de estas Normas que permitan regular y controlar el proceso edificatorio del sector.

Artículo 84. Plan de etapas y programas de actuación del plan parcial.

1. - Los Planes Parciales expresaran, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalaran para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
2. - El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:
 - a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.
 - b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.
 - d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 85. Estudio económico y financiero del plan parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación y obras especiales que hubiera que efectuar.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.
- d) Medios económicos de toda índole con el que cuenta el promotor o promotores, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
- e) Indicación expresas de la conservación de la urbanización, indicando el plazo para la formación de la Entidad Urbanística Colaboradora en su conservación, y el compromiso de los promotores, Mientras tanto en su conservación, garantizando el exacto cumplimiento de dichos compromisos mediante aval bancario, importe en metálico del 6 % del coste que resulte de la evaluación anteriormente citada.

Artículo 86. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, o posibilidad de suministro por captación, energía eléctrica, etc., de poder tener la capacidad mínima prevista en las Normas de urbanización de las Ordenanzas generales y particulares del Plan Parcial

Artículo 87. Planos de información del plan parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal y a escala adecuada, si este existiera, los siguientes planos:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Planeamiento superior.
- b) Ordenación establecidas por el Planeamiento superior para el sector y su entorno.
- c) Topográfico a escala mínima 1:1.000, con curvas de nivel de metro en metro. Cuando el terreno sea de fuertes pendientes se deberá completar con un Clinómetro, diferenciando pendientes según intervalos del 5 %.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean preceptivos para una mejor interpretación del territorio.
- e) Geotécnico diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
- f) Catastral, que contendrá las referencias actualizadas de las fincas con sus cultivos, superficies, edificaciones y su estado, así como relación de propietarios.
- g) Infraestructuras existente, con indicación de perfiles, estado, etc.

Artículo 88. Planos de ordenación del plan parcial.

1. - Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

2. - Planos de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de las calles y plazas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

3. - Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes. Contendrá, un esquema de compatibilidades de servicios mediante secciones transversales.

4. - Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

Artículo 89. Planes especiales.

1.- Podrá tener como finalidad:

- a) Desarrollo de infraestructuras pertenecientes a sistemas generales.
- b) Ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas o integradas en reestructuraciones urbanísticas.
- c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier tipo de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados genéricamente considerados, comprendiendo entre otros los siguientes objetivos: la conservación y

valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección y mejora del medio rural o agrícola, la protección de los espacios naturales, etc.

2. - Contendrán las disposiciones, determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes de la ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 90. Estudios de detalle.

1.- Objetivo: Los establecidos al efecto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento. (Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento).

2.- Su tramitación está regulada por el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y el Artículo 117 de la Ley del Suelo.

3.- Los Estudios de Detalle se podrán formular con la exclusiva finalidad de reajustar alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano, así como adaptar a situaciones de hecho las que por error y omisión manifiesta, se contuvieran en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

4.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las presentes Normas, que no estuvieran previamente establecidas en las mismas, ni cambian la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.

5.- Será obligatoria su formulación cuando se exigiese explícitamente en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, o cuando se declarara de oficio, como condición previa para la concesión de licencia.

6.- Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los afectados comprendidos, como mínimo, en manzanas completas limitadas por calles, o en otro caso, sobre una superficie o solar como mínimo de 3.000 m², sin perjuicio en lo dispuesto en la Ley del Suelo.

7. - Se respetará en todo caso, las determinaciones de estas Normas, y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 91. Documentación de los estudios de detalle.

1.- Memoria justificativa de su procedencia y de las soluciones adoptadas, así como de la actuación y etapas para su ejecución.

2. - Planos a escala adecuada y como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Artículo 92. Estándares mínimos.

Los estándares mínimos en operaciones de ordenación de volúmenes no previstos en la Delimitación de Suelo Urbano, serán los siguientes:

- Viales y aparcamientos el 18 %.
- Espacios verdes y dotaciones el 10%.

Artículo 93. Tramitación de estudios de detalle.

- 1.- La aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, el cual, en caso de iniciativa particular, debe de aprobarlo o denegarlo en un plazo de tres meses a contar desde la presentación de la documentación completa en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, debiendo abrir un período de información pública de 15 días.
- 2.- La aprobación definitiva, se producirá al cabo de tres meses del acuerdo de la aprobación inicial, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de exposición pública.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Artículo 94. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. - Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano, como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.
2. - Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutaran únicamente Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación, vía delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento de la Expropiación Forzosa.
- 3.- 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 tal por el plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, Autonómica o Central competente en la ejecución de la política de la vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisaran de los requisitos exigidos en el apartado número 1 del presente artículo.

Artículo 95. Delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución se delimitaran de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 143 a 146, inclusive de la Ley del Suelo.

Artículo 96. Sistemas de actuación.

1. - La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por algunos de los sistemas previstos en el artículo 148 de la Ley del Suelo: Compensación, Cooperación y Expropiación.

2. - La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el artículo 38 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 97. Reparcelación.

1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre las parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento previsto por el plan.

2.- Consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios primitivos, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

3.- Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo (Artículos 164, 165, 166, 167, 168, 169 y 170). Cuando se realice la Reparcelación en aplicación de algún instrumento de gestión, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 de la Ley del Suelo y en el Título Tercero del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. - Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentos establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:500 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Solamente se podrá edificar en parcelas que cumplan los requisitos de parcela mínima establecidos por estas Normas. Los Notarios y Registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

5. - Requieren licencia previa, debiéndose presentar el oportuno proyecto técnico.

Artículo 98. Parcelaciones urbanísticas.

A. Parcelaciones urbanísticas.

1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, quedando sujeta a la petición de licencia o autorización del Organismo competente.

2. - Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. - No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible para cada clase de suelo. En suelo urbano, su delimitación, o estudio de detalle y en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial. En suelo no urbanizable, por la propia naturaleza de estos terrenos, no podrán realizarse.

4. - La parcelación urbanística estará sujeta a las disposiciones de la Ley del Suelo (Artículos 257, 258, 259 y 260), y Ordenación urbana y demás disposiciones de éstas Normas.

B. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

1.- Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será regulado por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones. Dichas parcelaciones y segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y las restantes disposiciones aplicables.

2.- No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

3.- No obstante, el punto anterior, se admite que la parcelación actual de las fincas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el Plano y documentación Catastral vigente, hasta la fecha de la aprobación de estas Normas, sea el límite mínimo de división y segregación de la propiedad, que habrá de respetarse en toda transferencia de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos cuando el fraccionamiento dé lugar a parcelas de superficie inferior en estas Normas como mínima.

4. - Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en las condiciones adecuadas y saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para garantizar su salubridad.

5.- Cuando la segregación se realice para reagrupaciones de predios colindantes, se permitirán su realización a los efectos de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa tramitación de dominio.

6.- Para inscribir en el Registro de la Propiedad escritura de división de terrenos, deberá testimoniar en el documento material, Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, en la que haga constar que la división pretendida, para cada tipo de Suelo y Uso, cumple las prescripciones de estas Normas en cuanto a parcela mínima, y en cuanto a no tener carácter de parcelación urbanística.

7.- Serán nulas de pleno derecho las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones efectuadas en contra de las prescripciones de estas Normas y de lo establecido en los Artículos 257 y 259.4 de la Ley del Suelo.

TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.

Artículo 99. Finalidad.

En la formación de nuevos entornos urbanos y en la conservación y mejora de sus paisajes, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización. Por los elementos de mobiliario urbano y la autorización. Por este motivo las Normas incluyen algunas determinaciones y condiciones técnicas, mínimas, que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o ejecutarlos, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares.

Dadas las características del desarrollo urbano del Municipio, en toda promoción de edificación. El Promotor, deberá presentar memoria justificativa del cumplimiento de los estándares urbanísticos. Costeando a su cargo la infraestructura urbanística.

En este Capítulo se establecen las condiciones a que deben ajustarse las Obras y Proyectos de Urbanización, que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada Zona, Sector o Unidad de Ejecución, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

Artículo 100. Redacción, tramitación y desarrollo.

La redacción de los Proyectos de Urbanización se ajustará a las determinaciones del Artículo 92 de la Ley del Suelo, y su tramitación se ajustará a lo previsto en la misma.

Los Proyectos irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

Artículo 101. Contenido, determinaciones y documentación.

Para lo estipulado en este artículo se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 102. Costes de la urbanización.

El costeamiento de las obras de urbanización se encuentra fijado en los artículos 58 al 66 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Artículo 103. Condiciones y garantías.

1.- En los Pliegos de Condiciones Económicas-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizaran a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar (Artículo 14, de la Ley del Suelo), se actuará conforme a lo que se establece en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos no incluidos en polígonos o unidades de ejecución y en el artículo 41 para los que sí que estén incluidos.

Artículo 104. Conservación de la urbanización.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, se regularán de manera general de acuerdo con el Capítulo IV, artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión.

Artículo 105. Red viaria.

1. - El sistema viario existente se respetará en el Suelo Urbano consolidado, donde calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

2.- El sistema viario de la ampliación del casco se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose como mínimo a las siguientes anchuras de calzada:

TIPO DE VIA	ANCHO CALZADA	MINIMO ACERA
Carreteras: según normas de la administración actuante		
Calle distribuidora (12 m.)	6,50 + 2,30	1,60 + 1,60
Calle secundaria. (10 m.)	7,00	1,50 + 1,50
Calle de dos direcciones. (8 m.)	6,00	1,00 + 1,00
Calle de dirección única. (5,5 m.)	3,50	1,00 + 1,00

Para el trazado viario de Planes Parciales, se establecen los siguientes mínimos:

- Sendas o aceras para peatones relacionando
- las edificaciones entre si y con las vías de
- circulación rodada, ancho mínimo. 1,20 m.
- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo. 9,00 m.
- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo
- siguientes mínimos. 6,00 m.
- La longitud máxima de las vías en fondo de saco, será de 100 m., con un diámetro mínimo de 15 metros.
- Curvatura mínima convexa 6,00 m.
- Curvatura mínima cóncava 3,00 m.
- Radio de giro mínimo, medido desde el eje 12,00 m.

3.- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario de un área urbana, debiendo, en tal sentido todas las parcelas con lindero a carreteras, tener una vía secundaria de acceso, realizando su enlace de acuerdo con la autorización previa del Servicio de Carreteras de la Delegación de la Junta o del MOPTMA.

4. - Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas. Su superficie mínima se ajustará a las siguientes:

- Viviendas: 20 m²/vivienda.
- Hoteles: 16 m², para un mínimo de vehículos igual al 80 % de las plazas hoteleras.
- Zonas comerciales y edificios públicos: 20 m²/50 m², de superficie edificada total.
- Industria: una plaza por cada cinco productores.

5.- El tipo de pavimentación se determinará para los distintos tipos de vías en función de: la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, que se adecue a su entorno. Siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosados de piedras y empedrados con adoquines. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas se podrá admitir, pavimentos blandos, caminos de tierra compacta y estabilizada, previa capa de drenaje, teniéndose especial cuidado en los márgenes de la superficie pavimentada. Recomendándose proteger y aislar los pasos y áreas peatonales con hitos y otros elementos adecuados.

6. - Los accesos desde los viales a cada una de las parcelas se pavimentara simultáneamente o con anterioridad a realizar la edificación.

7.- Las aceras y sendas peatonales irán pavimentadas con enlosado natural o artificial, con solera de hormigón o con aglomerado asfáltico.

8.- El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón o de granito.

9.- Las rasantes y perfiles de los viales, se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto de la calle en más de 1,50 m. por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a zonas de aparcamiento. Las rasantes máximas para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 15 %, y para peatones en un 70 %, disponiendo a partir del 20 % con barandas de seguridad.

10.- El régimen del sistema viario que forma la red de carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 29 de Julio, de aplicación en Castilla y León en tanto no sea reglamentada la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas.

Las limitaciones de uso y propiedad y por tanto las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, será el que se señala gráficamente en los planos de ordenación de la red viaria y están fijados de acuerdo en lo señalado en los artículos 132 y 136-2o del Reglamento de Carreteras, quedando sujeta la tramitación de las solicitudes al procedimiento que se señala en el artículo 137 de dicho Reglamento.

11. - En los pasos de peatones se realizarán huellas de un metro como mínimo de anchas, entrando con pendiente en la acera que no sea superior al 8 %.

Se realizarán comunicaciones entre las distintas cotas del terreno urbanizado a través de rampas con un 6 % de pendiente máxima al lado de las escaleras, siendo el suelo de estas redes de comunicación de pavimento antideslizante.

Artículo 106. Red de agua potable.

- 1.- Se tendrá en cuenta la Normativa de Obligado Cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre "Reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público".
2. - Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización, se tendrá en cuenta lo previsto en las Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento.
3. - Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitante/día medio.
4. - En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/hectárea.
- 5.- Para riegos y otros USOS SC dotará las cantidades de agua que justifiquen las características de la ordenación, siendo aconsejable una dotación mínima de 20 m³/día/Ha.
- 6.- La presión mínima será de una atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad de volumen igual a un día punta, mediante depósitos.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5, o el consumo diario de una día punta, si este fuera superior.

En toda promoción se, deberá justificar la forma de abastecerse de agua, cumpliendo los estándares indicados, debiendo el agua tener el nivel de potabilidad y pureza que exigen las disposiciones vigentes en la materia, acreditándose mediante el certificado oficial del Organismo competente. Estas condiciones serán previas para la redacción del Plan Parcial.

- 8.- Las captaciones propias de pozos requerirán la aprobación de los mismos por el Organismo competente.

Artículo 107. Riegos e hidrantes.

1. - La red de riego podrá partir de la red de abastecimiento de agua potable, se proyectaran en todas las zonas de parques y jardines.
- 2.- Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 81 y la 91, de protección contra incendios en los edificios. Se colocarán hidrantes de 80 mm. en lugares accesibles y a una distancia entre ellos, de 300 metros como máximo, de manera que exista un hidrante para cada 4 Ha. de suelo urbanizado.
3. - La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 litros por minuto durante dos horas.

Artículo 108. Red de evacuación de aguas.

1. - La red será unitaria mediante tuberías, descargándose 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.
- 2.- La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m./segundo, pudiendo admitirse hasta 6 m./segundo, en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5

m./segundo, a fin de evitar precipitaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior a ésta velocidad, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

3. - La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, para secciones superiores se utilizarán secciones de hormigón armado. Podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles y se asentarán sobre un lecho adecuado.

4. - En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 15 cm. y 10 mm. Las pendientes mínimas serán de 1,25 % y del ,40 % respectivamente.

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

6.- La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1 m. por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado, siempre que se pueda. En caso contrario se reforzará la parte superior de la tubería con un mallazo de reparto. Las condiciones seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres.

7. - En el caso de conectar el drenaje superficial, de los pavimentos blandos, con la red pública de evacuación de aguas, los imbornales presentarán cámaras de depósito de tierras con reja practicable.

8.- En casos especiales y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, y con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en las acequias próximas a la población.

Artículo 109. Depuración.

1. - La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph del agua se aproxime a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión que puedan contener no excedan de 30 miligramos/litro.
- La DBO (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 180 C.
- El nitrógeno expresado en N. y en N.~ no será superior a 10 y 15 miligramos/litro.
- El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, y flora, aguas abajo del punto de vertido.

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

Para la realización del vertido en alguna vaguada, arroyo, etc., será preciso justificar su capacidad para la recepción del afluente y contar con la previa autorización de los Organismos competentes.

3. - En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y en los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable se admitirá la depuración de aguas mediante fosa séptica, siempre que se cumplan las siguientes soluciones:

- Estudio estratigráfico, litológico e hidrológico, en el que se ponga de manifiesto la imposibilidad de contaminación de las aguas profundas objeto de captación, debido al uso de fosas sépticas.
- Que su construcción cumpla las Normas derivadas de la Orden Ministerial de 23 de Abril de 1.969, del Ministerio de Obras Públicas.
- En el caso especial que sea necesario utilizar una fosa séptica se especificará por los usuarios el régimen económico de mantenimiento del sistema.

4. - En urbanizaciones aisladas que no puedan entroncar con la red general municipal, se exigirá una depuradora completa, debiéndose presentar el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por la Junta de Castilla y León, con la oportuna concesión, en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento y financiación de las mismas, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento. Deberá garantizarse el vertido de las aguas procedentes de la depuradora, ajustándose el trazado de la red a la Normativa existente.

5. - Cuando se trate de zonas industriales, las industrias tendrán una depuración previa de forma que el vertido a la red de alcantarillado no contenga más de los componentes químicos que marcan las disposiciones específicas vigentes, debiendo de efectuarse los correspondientes controles a costa de la propia Industria, con el visto bueno del Ayuntamiento.

Artículo 110. Suministro de energía eléctrica.

1. - El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso el consumo mínimo estimado será inferior a 3 kw/vivienda. (0,6 Kw. por habitante).

En las zonas urbanas el tendido discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambas coincidan. En Suelo no Urbanizable, cuando el tendido es aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

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

4.- La disposición de energía eléctrica, deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la Compañía suministradora.

5. - Las líneas de transformación de energía, deberán quedar garantizadas mediante formulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción, cuando no crucen terreno propios.

Artículo 111. Alumbrado público.

Las líneas de distribución de alumbrado público serán subterráneas. A efectos de iluminación las vías se dividen en tres grupos, la iluminación requerida, media a 1-1,50 metro del pavimento, será:

- a) Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal. Su nivel de iluminación media de la calzada será de 15 lux.
- b) Vías principales y espacios públicos relevantes, con un tráfico municipal importante. Su nivel de iluminación de la calzada o espacio público será de 12 lux.
- c) Vías secundarias. Su nivel de iluminación será de 8 lux.
- d) Vías de servicio 4 lux.
- e) Vías de peatones 2 lux.

La disposición general de las luminarias se realizará de forma que los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia sean graduados, con un coeficiente de uniformidad mínimo de 1/4 en las vías de tráfico rodado y 1/6 en las peatonales, la disposición normal de los báculos, faroles, etc. será al tresbolillo y teniéndose en cuenta las condiciones ambiental del lugar. Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, ajustándose a las Normas UNE y la Instrucción para Alumbrado Público.

Artículo 112. Red de telefonía y distribución de gas.

En el supuesto de que se proyectase, se realizaran de acuerdo con las Instrucciones de las Compañías y normativa específica vigente en el momento de su trazado.

Artículo 113. Arbolado y vegetación.

El arbolado, como elemento primordial en la confección del paisaje urbano, debe de mantenerse y protegerse. Por tanto, los Proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado y vegetación del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- a) Relacionar los edificios con sus emplazamientos.
- b) Facilitar el modelado del suelo y proteger zonas. (Ruido, viento, malos olores, etc.).
- c) Convoyar las circulaciones y canalizar perspectivas.
- d) Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al árbol y vegetación en cada lugar, y, en consecuencia, escogerán las especies adecuadas al clima y territorio.

Artículo 114. Mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos de mobiliario urbano funcionales; bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, etc., y de ornato; fuentes, pérgolas, etc.

Artículo 115. Recogida de basuras.

La recogida de basuras deberá realizarse de acuerdo con el horario y frecuencia que establezca el Ayuntamiento para cada zona.

En las Ordenaciones donde no llegue el Servicio Municipal de Recogida de Basuras, será obligatorio establecer un sistema de recogida y destrucción de los residuos sólidos mediante estación de tratamiento, trituradoras, cremaciones biológicas, etc. a fijar en lugar idóneo, a más de 3 Km. de núcleo urbano y de la vía de acceso, según proponga el Ayuntamiento.

Queda expresamente prohibido el vertido simple, al descubierto en vertederos incontrolados. Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Para el cálculo del parque de limpieza deberá ajustarse, de forma aproximada, el volumen de recogida previsto a las siguientes cantidades:

- 0,7 Kg/día/habitante.
- 0,2 Kg./día/visitante.

TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO I. DEFINICION DE PARAMETROS.

Artículo 116. Conceptos o parámetros sobre las características de la edificación.

1. - **Linderos.** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2.- **Parcelas.** Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.
- 3.- **Parcela mínima.** Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de parcelación y edificación.
- 4.- **Solar.** Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en éstas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.
- 5.- **Planta baja.** Piso bajo del edificio a nivel de suelo, o dentro de los límites que, con referencia a la rasante o terreno señalan las Normas.
- 6.- **Planta subterránea.** La situada bajo la planta baja.
7. - **Planta piso.** Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
- 8.- **Cuerpos volados.** Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- 9.- **Patio interior.** Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- 10.- **Altura del edificio.** Dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada y hasta el borde inferior del último forjado.

En el caso de no existir el último forjado, la altura se medirá hasta la intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada. Puede expresarse en metros y/o en número de plantas, fijándose específicamente para cada clase de suelo.
- 11.- **Altura máxima.** Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición: número de plantas y unidades métricas. Ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En aquellas Ordenanzas de zona en que la escala de alturas se señale en relación con el ancho de las calles, este ancho se medirá entre las alineaciones oficiales que correspondan a la parcela de que se trate y la del otro lado de la calle.

12. - **Medición de las alturas.** En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 15 metros de longitud, si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el más bajo.

Se permite el blanqueo o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es menor de ocho metros. En el caso de longitudes mayores de ocho metros, la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.

13.- **Altura de las intersecciones de dos calles de diferentes anchos.** En edificios en esquina, con diferencia de altura máxima entre ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de doce metros (12 m.) desde la esquina de las calles. En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

El paramento descubierto por el cambio de altura deberá ser tratado como fachada con huecos.

14.- **Altura de piso.** Distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

15.- **Pieza habitable.** Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal, la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que, o bien dan a una calle, vía o plaza, o bien dan a un patio cerrado que cumpla con la normativa de patios de estas NSM, o bien dan a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar, al menos, las del patio cerrado.

16.- **Pieza no habitable.** Aquella en la que se realizan actividades que no exigen una permanencia continuada. Las condiciones de confort pueden resolverse por medios mecánicos.

17.- **Altillo.** Espacio bajo cubierta con luces a la calle siempre que la altura entre el suelo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales no sea superior a 1,50 metros. No tendrá la consideración de pieza habitable.

18.- **Habitación en segundas luces.** Aquella habitación que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable. En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando, en este caso la resolución por medios artificiales o forzados de ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

19.- **Oscurecimiento de locales.** Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

20.- **Patio de manzana.** Es el espacio libre y comunal interior a la manzana.

21.- **Patio de la parcela.** Es el espacio libre interior a la parcela.

22.- **Patio de luces.** Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él.

23.- **Patio abierto.** Se entiende por patio abierto aquel que desarrolla en fachadas, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y privado.

24.- **Rasante.** Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente.

25.- **Medianería.** Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.

26.- **Cierres.** Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcela entre sí o con los viales.

Artículo 117. Conceptos o parámetros sobre la ubicación de las edificaciones.

1.- **Alineaciones.** Son líneas que separan: los espacios públicos, las parcelas y los solares privados.

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

3. - **Línea de fachada.** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

4.- **Alineación interior.** Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación o el cierre, y el espacio libre de la parcela.

5.- **Profundidad edificable.** Distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.

6.- **Retranqueo de la edificación.** Es el retroceso de la edificación respecto de la alineación de vial o a las medianerías. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

7.- **Separación entre edificios.** Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

8. - **Separaciones mínimas.** Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salidos respecto de las particiones de cada parcela.

Artículo 118. Conceptos generales sobre la ordenación.

1. - **Manzana.** Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

2. - **Ocupación en planta.** Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela. A los efectos de su cálculo, no computan los voladizos ni los aleros, pero sí los porches y demás elementos cubiertos.

- 3.- **Superficie construida.** Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 4.- **Superficie edificable.** Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.
- 5.- **Superficie de techo edificable.** Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de baja y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.
- 6.- **Índice de edificabilidad bruta o coeficiente de edificabilidad.** El coeficiente de edificabilidad es la relación que existe entre, la superficie total edificable superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

La edificabilidad bruta es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metro cuadrado de piso edificable/metro cuadrado de suelo, del área de referencia: zona, polígono o unidad de actuación. Incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- 7.- **Índice de edificabilidad neta.** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

A los efectos de cálculo de la edificabilidad de un parcela computan:

- Toda la superficie transitable de las distintas plantas del edificio que estén por encima de la rasante con independencia del uso al que se destinen, incluyendo los altillos habitables o no. Los armarios empotrados y altillos no habitables computan la mitad.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- Los cuerpos volados cerrados, computando la mitad el espacio abierto y cubierto por ellos que queda debajo de los mismos.
- Los cuerpos volados abiertos, que computan también la mitad.
- Las construcciones en los patios.

No computan a los efectos del cálculo de la edificabilidad los patios interiores y los soportales de uso público.

- 8.- **Índice de densidad neto de vivienda por parcelas.** Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela, expresada en hectáreas, indica el número máximo de viviendas admitido en las parcelas. La densidad puede ser bruta si incluye los terrenos de cesión obligatoria, los viales, el suelo destinado a equipamientos y a otros usos o puede ser neta cuando sólo se considera el suelo edificable realmente con viviendas. La densidad bruta máxima permitida por estas NSM es de setenta y cinco viviendas por Hectárea (75 viv/Ha.).

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION, VOLUMEN, SEGURIDAD E HIGIENICAS, Y DOTACIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 119. Disposiciones genéricas.

Estas condiciones establece las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación de nueva planta y las obras de reforma, ampliación o reestructuración total de las edificaciones, así como la forma de medir y aplicar éstas limitaciones condiciones de salubridad e higiénicas.

Con independencia de lo establecido en éstas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las Disposiciones vigentes, emanadas de la Administración, y de las Normas específicas de cada tipo de suelo.

Artículo 120. Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.

- 1.- La edificación se ordena por alineación de vial y retranqueo respecto del mismo.
- 2.- **Edificación aislada** es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas con acceso exclusivo desde la vía pública.
3. - **Edificación adosada** es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten tres tipos de edificación adosada:
 - I. En hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien, retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la parcela a la calle.
 - II. Agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.
 - III. Pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda.
4. - **Edificación en manzana** cerrada es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se permiten tres tipos de edificación en manzana cerrada, de acuerdo con las características que se definen a continuación:
 - I. Manzanas cerradas compactas. Aquellas manzanas en las que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen alineaciones interiores por las presentes NSM que delimiten un patio de manzana o no exista de hecho un patio definido y consolidado por la edificación existente.
 - II. Manzanas cerradas con patio. Aquellas manzanas en las que sí se definen dichas alineaciones interiores por las presentes NSM o en las que ya existan patios de manzana consolidados por la edificación.
 - III. Manzanas de bloque abierto. Aquellas en las que no se cierra la alineación perimetral, quedando ésta abierta en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25 %), con patios interiores que supongan no menos del cincuenta por ciento (50%) de la manzana correspondiente y, por tanto, quedan delimitadas por bloques de edificación continua (sean de vivienda unifamiliar o colectiva).
- 5.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta, que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad y otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

6.- Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos normativos y las que determine el Ayuntamiento. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial si lo hacen en la totalidad de su frente de fachada y dejan definida su alineación, mediante cierres.

7. - Cualquier espacio libre de edificación con frente a vía pública podrá cerrarse mediante un cierre opaco de una altura mínima de 2,00 y máxima de 2,20 m. siguiendo la alineación y rasante del vial y con un cierre igual al de la fachada. Los cierres en parcelas edificadas podrán ser hasta una altura de 1,50 m. respecto al terreno natural o rasante, opacos completados hasta 2,00 metros con elementos vegetales o metálicos.

8.- Se admite la no utilización de los cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela. En todo caso, será privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares, si así lo aconseja el interés público.

9. - El suelo libre de edificación, podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40 % de su superficie, en este caso.

10.- Los espacios comprendidos entre las alineaciones de fachada y los cerramientos de parcela, tienen la consideración de espacios libres de uso privado, no pudiendo destinarse más que a plantaciones ajardinadas, e instalaciones deportivas. Sin poder construirse en superficie.

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

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

- a) Cubiertas con faldones o tejado inclinado. Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados para uso vividero, pero unidos a la vivienda del piso inmediato, y como trasteros al servicio de las viviendas, estos tendrán una dimensión superficial máxima de 15 metros cuadrados.

La pendiente máxima de la cubierta no podrá sobrepasar el cuarenta y cinco por ciento (45 %), siendo el arranque del faldón, desde el plano horizontal definido por el forjado del techo de la planta alta, con una altura de cumbrera máxima de 3,80 metros de altura, sobre dicho plano horizontal.

La pendiente mínima será del veinte por ciento (20%).

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 2,50 m. sobre la altura de la cornisa.
- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPTMA, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

13.- Altura de las plantas.

- a) La altura mínima de plantas será con carácter general de 2,5 metros, y máxima de 3 metros.

- b) La altura mínima en planta baja comercial será de 3 metros.
- c) No podrán realizarse voladizos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,30 metros de la rasante de la acera.
- d) La altura libre en piezas no habitables, deberá ser como mínimo de 2 metros.

14.- El número de plantas, para cada tipo de suelo urbano se determina en la correspondiente Norma, que le afecta.

15.- **Fondo edificable.** Se fija un fondo edificable de 15 m., desde la alineación de fachada o, en su caso, desde la alineación forzada de fachada. Si en un solar por tener menos de 28 m. de fondo, los fondos edificables de fachadas opuestas se superponen, será edificable todo él, con las limitaciones dadas en la Norma que le sea de aplicación.

16.- **Sótanos y semisótanos.**

- a) Se entiende por sótanos, la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- b) Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- c) Si por la configuración del terreno existen zonas en que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.
- d) Se permite la construcción de sótano, sin que su superficie entre en el computo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:
 - Podrá construirse, como máximo, un nivel de sótano, hasta una profundidad máxima de 4 mts. y con ocupación total del solar.
 - Cuando existan patios de manzana, el sótano sólo podrá ocupar el 70% de aquellos.
 - El sótano podrá destinarse a los usos siguientes: almacén, trasteros, garajes (aparcamientos) y cuartos de basura o de instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, contadores y centro de transformación). No se autorizan viviendas.
- e) La altura libre será como mínimo de 2,20 mts. medidos en cualquier punto libre de su superficie.
- f) Se permite la construcción de 1 planta de semisótano, sin que su superficie entre en el computo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:
 - La planta de semisótano podrá tener cualquier uso, excepto el de vivienda.
 - La cota inferior del tejado de techo del semisótano, no estará a más de 1,10 mts. de la rasante de la acera. En calles con pendiente, esta altura se medirá en la mitad de fracciones de 10 mts. de fachada.
 - Si la cota inferior del forjado de su techo se encuentra a una mayor altura que la mencionada, su superficie entrará en el computo de la Edificabilidad permitida sobre parcela y en el computo de número de plantas.
 - La superficie ocupada por el semisótano, será como máximo la misma que ocupe la planta baja por encima de él, sea cualquiera el uso a que la planta baja se destine, siempre y cuando dicha planta esté bajo cubierta.
 - La altura mínima libre en la planta de semisótano, será de 2,20 mts.

17. - **Entreplantas.**

- a) En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los locales comerciales.
- b) La construcción de la entreplanta, se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de adaptación.
- c) No podrá ocupar más del 70 % de la superficie de cada local.
- d) La altura libre por encima del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros ni inferior a 2,50 metros por debajo de dicho forjado.
- e) La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.
- f) Todas las medidas son de aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

18.- **Construcciones en patios.** En los patios de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación con una ocupación máxima del espacio libre resultante de aplicar los parámetros fijados en la zona de ordenación correspondiente del cuarenta por ciento (40%), sin superar dichos parámetros. Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal y serán permitidas siempre que tengan comunicación directa a espacio público urbano (calle o plaza).

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción. Se exceptúan las manzanas en las que se ha definido en los planos correspondientes una zona libre interior de uso privado. En estos casos, sólo son posibles construcciones relacionadas con los usos estanciales.

Artículo 121. Condiciones de seguridad e higiénicas.

A. - Condiciones de Seguridad.

1. - **Señalización de fincas.** Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, y, al menos, su numeración provista de iluminación para ser visible de noche.
2. - **Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público.** Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro y para garantizar la seguridad y fácil utilización del edificio por las personas.
3. - **Acceso a las edificaciones desde espacios públicos.** Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.
- 4.- **Accesibilidad interior.** Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior: Portales, escaleras, rellanos, rampas, galerías, etc.
5. - **Barandillas, antepechos y balaustres.** Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de altura mínima de noventa centímetros (90 cm.). Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos con un diámetro mayor de quince centímetros (15 cm.). Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.
6. - **Supresión de barreras arquitectónicas.** Será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios públicos.

7.- **Protección contra incendios.** Las nuevas construcciones deberán cumplir la Norma NBE-CPI-91. Toda edificación existente debe cumplir la citada Norma Básica adaptándose a las determinaciones de la misma progresivamente o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, se debe forzar su erradicación.

B.- Condiciones Higiénicas.

1. - **Ventilación.** Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora (1 vol./h.), sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

2. - **Iluminación.** Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta Lux (50 L.), medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco centímetros (75 cm.) del suelo. Además, cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso tanto para niveles mínimos como para niveles máximos y deslumbramientos.

3. - No podrán instalarse en **sótanos**, piezas habitables.

4. - En plantas de **semisótanos** sólo se autorizará la instalación de piezas no habitables.

5. - Se admite la **ventilación forzada** de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes. En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 1 m². y con una lado mínimo de 0,60 metros.

6.- Patios de parcela:

- a) En las dimensiones de los patios cerrados, se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo, un 1/3 de la altura edificada, con un mínimo de 3,00 metros.
- b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que 12 m².
- c) Cuando el patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un mínimo de 3 metros.
- d) Los patios en otras tipologías de viviendas, como las de Protección Oficial, estarán a lo dispuesto en la Legislación correspondiente.
- e) Cualquier tipo de patio contará con acceso directo, desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.
- f) No se consentirá cubrir los patios, cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a piezas habitables, cocinas o baños.

7.- **Patios mancomunados.** Se consideran 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.

- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. Cuando la rasante entre los distintos patios exceda de 1 metro, el muro de separación podrá sobrepasarse 2 metros de la rasante del patio más alto.

Artículo 122. Condiciones de dotaciones y servicios.

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

2.- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre, sobre "Reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público", y en virtud de las facultades propias de éstas Normas, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio destinado a vivienda, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario.

Si el edificio se destina a usos compatibles con la vivienda, se deberá justificar, así mismo, el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforo, análisis y garantía de suministro.

3.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia.

4.- En todos los edificios, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura

5.- En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas, de acuerdo con la normativa vigente, para albergar los contadores individualizados y los fusibles seguridad.

6.- Todo edificio deberá tener instalación de saneamiento y red de desagüe para aguas pluviales y sucias procedente de los servicios.

7.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico y Normas y Disposiciones sobre ahorro y energía.

8.- Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas y huecos en general deberán estar dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 123. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50 m., luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/6 de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 7 metros, cuando se trate de viviendas y de 10 metros en otros usos.

Artículo 124. Portales.

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de

luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca, quedando prohibido, establecer en ellos cualquier tipo de comercios o industria.

Artículo 125. Escaleras.

Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.) y las de las viviendas unifamiliares de ochenta centímetros (0,80 m.). Sus tramos serán rectos, y no tendrán más de 10 peldaños, siendo la huella mínima de 26 cm., con una tabica máxima de 19 cm. Se permiten los peldaños compensados, siempre y cuando la huella medida en la mitad de los mismos, no sea inferior a 28,5 cm.

En edificios hasta tres plantas, se admitirá ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la caja de escaleras. En este caso, la dimensión del hueco central libre, será tal que permita inscribir en él un círculo de 1 m. de diámetro. En este caso, la ventilación se puede resolver por un sistema forzado (estático o dinámico).

Artículo 126. Entrantes, salientes y cuerpos volados.

1. - No se permitirá sobresalir de la alineación oficial a excepción de los vuelos que se fijan en las presentes Ordenanzas.
- 2.- La anchura del vuelo máximo permitido, será 8 % de la anchura de la calle medida en la parte más estrecha de la manzana a que dé la fachada la edificación, con un límite máximo de 70 centímetros. En todo caso, el ancho del vuelo, será inferior en 30 cm., a la anchura de la acera sobre la que se proyecte.
- 3.- Se permiten los vuelos a partir de 3,30 metros de altura sobre la rasante de la calle.
- 4.- La longitud de los cuerpos volados cerrados, será como máximo, la mitad de la longitud de la fachada.
- 5.- La separación de los vuelos de las fincas contiguas, será igual al saliente, siendo como mínimo de 60 cm. en los vuelos cerrados.
6. - Se permiten también, los salientes abiertos o cerrados en los patios interiores siempre que el mismo cumpla con las dimensiones mínimas fijadas por las Normas, medidas desde estos salientes y se pueda inscribir el círculo cuyo diámetro sea el ancho correspondiente.
- 7.- El volumen ocupado por los cuerpos volados es computable a efectos de volumen total del edificio.

No se computará el volumen de los miradores o balcones acristalados cuya superficie no se integre totalmente a la edificación útil, entendiéndose como tal, la superficie de las habitaciones.

Artículo 127. Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial, con

cualquier elemento, una dimensión máxima de 0,10 metros, debiendo respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación.

Artículo 128. Marquesinas, toldos, muestras y banderines.

1. - **Marquesinas.** La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública. Además de la Licencia Municipal, se necesitará el consentimiento de los propietarios.

2. - **Toldos.** Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será de dos metros y cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.). El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo dos metros diez centímetros (2,10 m.) sobre la rasante de la acera. El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en cualquier caso, el arbolado.

3.- **Muestras.** Son anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo sobre la alineación oficial de 0,15 metros. Se pondrá especial atención a que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y, en general, los provisionales y, los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja, exceptuándose de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

4.- **Banderines.** Son anuncios normales al plano de fachada. Tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en cualquier punto de 2,75 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.

5.- **Tanto las muestras como los banderines,** tendrán una altura máxima de 0,75 metros. No pondrán cubrir nunca los huecos de la edificación, colocándose a la altura de los antepechos de los huecos. En los edificios exclusivos con uso de espectáculo, comercial o industrial, los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios y en el plano de la fachada. Debiendo presentar un estudio compositivo para su aprobación municipal.

Artículo 129. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirle, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Artículo 130. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. - **Concepto.** Se califican como fuera de ordenación, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de éstas Normas, y que resulten disconformes con ellas.

2.- **Limitaciones.** En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

3.- **Obras permitidas.** Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

CAPITULO III. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 131. Definición y aplicación.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Artículo 138 de la Ley del suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o acondicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formas y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue, para toda licencia o autorización. Justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 132. Condiciones a la forma y materiales.

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

2.- El Proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir la correspondiente justificación de adecuación al entorno y medio ambiente, composición, materiales utilizados, de su despiece, la textura y color.

3.- En Suelo Urbano, los alzados deberán contener, no solamente el que corresponda al Proyecto para el que se solicita licencia, sino una composición con los edificios colindantes, calle o espacio donde se localice el edificio proyectado, razonándose la inclusión armónica del edificio en su entorno, pudiéndose resolver mediante montaje fotográfico.

En los proyectos en que se sustituyan edificios antiguos por otros de nueva planta, se deberá acompañar en el proyecto una fotografía en color de la edificación a sustituir y sus colindantes para justificar los puntos de este capítulo.

4. - En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

5. - Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas sin antepecho, según sea la Situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre

el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. En el suelo destinado a la Ampliación del Casco, se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de las cubiertas deberán constituir un todo integrado con la solución arquitectónica total de la edificación.

Los materiales de cubrición serán de teja de material cerámico, preferentemente de teja árabe colocada a canal, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas, las de tejar. Prohibiéndose los materiales vistos de fibrocemento, la teja de hormigón de tonos oscuros.

6. - Los aleros y cornisas se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar. El saliente máximo será de cuarenta centímetros (40 cm.), siendo en todo caso proporcionado al volumen de la edificación y justificación estética y funcional.

7.- Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías colindantes pertenecientes a otros edificios deberá presentar ajuicio del Ayuntamiento un estudio del tratamiento de la misma, que se adjuntará al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable cumpliendo normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de la misma.

8. - Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos, adecuándose incluso en su tonalidad y textura al acabado de las edificaciones del área.

9. - Podrán emplearse para ello enfoscados y revocos en coloraciones ocre, prefiriéndose las texturas rugosas a las lisas y brillantes.

Se recomienda la utilización de la piedra natural desbastada o de media labra de la zona en los lugares que así se integre mejor la edificación.

Se conservarán los esgrafiados de interés que existan y se repetirán en la edificación rehabilitada o sustitutoria, si no han podido mantenerse. En la reparación de los mismos se procurará diferenciar los antiguos de los nuevos. Se realizarán esgrafiados cuando la integración de la edificación con su contexto lo aconseje.

10. - Se permiten los acabados de fachada en ladrillo visto, preferentemente de tejar, y en el remaque de huecos cuando esta sea la fórmula constructiva del entorno.

11. - Se prohíben las fachadas de ladrillo visto en la Plaza Mayor, y zonas del Casco Antiguo, de los distintos núcleos urbanos que componen el Término municipal de Santa María la Real de Nieva, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno, así como los enfoscados pintados en color blanco y acabados en hormigón visto liso.

12. - En la zona de Protección marcada en la Plaza Mayor de Santa María la Real de Nieva, y en su entorno, se mantendrán las tipologías constructivas y de materiales existentes, prohibiéndose

las fachadas de ladrillo visto, huecos y vuelos que no estén de acuerdo con el resto de construcciones, siendo obligatorio presentar previamente al Proyecto, un estudio de composición del edificio y su entorno, que justifique la sujeción a los criterios anteriormente establecidos.

13.- En los entornos de los monumentos como son: Portada de la Iglesia de Santa María, Claustro del Monasterio de Santa María e Iglesia Parroquial de Paradinas se deberá tramitar cualquier Proyecto de obras ante la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

14. - Carpinterías. En las zonas de arquitectura rural y popular se prohíbe el uso de carpinterías metálicas en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas en tonos mate y colores grises o tierras. En estas áreas, las carpinterías y sus divisiones tendrán el mismo espesor que las carpinterías de madera usadas tradicionalmente. Podrán usarse carpinterías plásticas con las mismas condiciones que para las metálicas. También se permiten los vidrios colocados a hueso en los paramentos o con las carpinterías ocultas.

Artículo 133. Edificaciones agrarias.

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

- a) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.
- b) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- c) Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.
- d) La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento. Prohibiéndose el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

Artículo 134. Publicidad.

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

2.- Así mismo queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Artículo 135. Cierre de solares, parcelas y fincas.

1. - Los materiales y el diseño se acomodarán a los tradicionales en cada zona del Municipio quedando prohibidos los cerramientos que por su mala calidad, heterogeneidad de sus materiales, o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción provoquen peligros sobre los transeúntes, o imágenes de degradación ambiental.

2.- Para el cierre de fincas será preceptivo solicitar alineación al Ayuntamiento.

3. - En suelo urbano el cerramiento de parcelas o solares sin construir, serán opacos con una altura mínima de dos metros (2 m.) y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.).

En el caso de cerramientos de edificaciones retranqueadas y aisladas, los cierres macizos serán de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.). Por encima de esta altura podrán completarse con cierres metálicos o vegetales. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y las fachadas.

Artículo 136. Movimientos de tierras.

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

1. - En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deber escalonarse con desniveles menores de 2 metro y pendientes inferiores al 100%.
2. - Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
3. - Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.
4. - Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
5. - Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.
6. - Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

TITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE USO.

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 137. Disposiciones genéricas.

1. - La regulación de los usos del terreno y de los edificios, es uno de los objetivos del planeamiento. Siendo necesario, a nivel general, establecer las clases de usos que se consideran y también las condiciones que puedan establecerse para su prohibición, tolerancia y limitación.
2. - Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por éstas Normas en las Ordenanzas del Suelo Urbano, y Normas de Protección en Suelo no Urbanizable, y a lo que dispongan las Normas Subsidiarias de Ambito Provincial, una vez que se aprueben, así como la normativa específica que le sea de aplicación.

Artículo 138. Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.

A los efectos de éstas Normas los usos del suelo se consideran como admisible, prohibido y compatible.

- a) Uso admisible. Es aquel cuya implantación es permitida por el Planeamiento.
- b) Uso prohibido. Aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.
- c) Uso compatible. Aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso característico. Cuando una actividad comprenda varios usos compatible entre sí, cada uno de los mismos, deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Norma específica de cada zona.

Artículo 139. Condiciones de seguridad e higiénicas.

A los efectos de éstas Normas, se establecen las especificaciones que serán de aplicación en cualquier tipo de obra de nueva planta, reforma o ampliación contenida en la siguiente clasificación de usos del suelo:

- a) Residencial.
- b) Dotacional.
- c) Industrial.
- d) Agropecuario.

CAPITULO II. USO RESIDENCIAL.

Artículo 140. Concepto y clasificación.

Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar establecen las categorías siguientes:

- a) **Unifamiliar.** Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.
- b) **Colectiva.** Es el edificio para vivienda plurifamiliar, con acceso y elementos comunes.
- c) **Apartamentos.** Vivienda de superficie reducida agrupada con otras análogas que cumplan el programa mínimo.
- d) **Comunitaria.** Residencia dedicada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudieran ser considerado como familia. Se incluyen las casas de huéspedes.

Artículo 141. Condiciones generales.

1) **No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos**, debiendo cumplir como mínimo las condiciones de aislamiento, higiénicos-sanitarios, etc., que marca la Ley para las viviendas de Protección Oficial.

2) **El programa mínimo** se compondrá: Cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, y un aseo con inodoro lavabo y ducha. Sus dimensiones mínimas serán:

- Dormitorios: una cama, 6 m²; dos camas, 10 m².
- Estar-comedor: 14 m². Cocina: 6 m².
- Si la cocina y el comedor-estar constituyen una sola pieza, la superficie mínima será de 14 m².
- Aseo: 2,25 m². Si el inodoro es independiente debe tener 1 m².
- Pasillo: anchura mínima 0,9 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en la que en una profundidad mínima de 1,20 metros, tendrá una anchura de 1,20 metros.
- Escaleras: en viviendas unifamiliares tendrán una anchura de 0,9 metros. En viviendas plurifamiliares, 1 metro.

3) **Superficie mínima de vivienda.** La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de cuarenta metros cuadrados (40 m².), sin la inclusión de espacios exteriores.

4) **Las cocinas**, serán independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, ni estos abrirán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independiente del hueco de luz y ventilación.

5) **La altura libre** de las habitaciones, será como mínimo de 2,5 metros.

6) **Vivienda exterior.** Todas las viviendas deberán ser exteriores. Se considera como vivienda exterior, la que cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
- b) Que recaiga a un espacio libre unido a calle o plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.
- c) Que dando a un espacio cerrado, cumpla la condición de que para una vivienda determinada, la anchura de aquel sea, como mínimo, los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación máxima permitida por las Ordenanzas en el muro opuesto.

La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda normalmente al eje de los huecos y entre el paramento de aquella y el muro opuesto.

- d) En todos los casos, se considera vivienda exterior la que satisfaga una de las condiciones establecidas en una longitud de fachada de 3 metros, como mínimo, a la que recaiga, al menos, una de las habitaciones vivideras: cuarto de estar, comedor, cocina-comedor, o dormitorio.
 - e) No se permiten viviendas en locales y habitaciones sin luz ni ventilación.
- 7) **Altura.** La altura libre (suelo-techo) mínima de una vivienda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.). En la planta bajo cubierta, para considerarlos habitables, los altillos tendrán una altura mínima en fachada de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) y, al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).
- 8) **Accesibilidad.** El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá en contacto con una calle o plaza pública, un hueco practicable de un metro cuadrado y medio (1,50 m².), con anchura mínima de ochenta centímetros (80 cm.) para facilitar la entrada y salida del mobiliario. La puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo ochenta centímetros (80 cm.).
- 9) **Condiciones de distribución.** El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta. En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.
- 10) **Iluminación.** Los espacios destinados a estancia tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al quince por ciento (15%) de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al diez por ciento (10%) de la planta.
- 11) **Ventilación.** Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no inferior al diez por ciento (10%) de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

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

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de un volumen por hora (1 vol./h.) sin abrir ventana. La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual, habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

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

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que se atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que, para el uso industrial, se establecen. Con

las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que cuarenta y cinco decibelios (45 dB.), equivalente a medio pie (1/2 pie) de ladrillo macizo o perforado, revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor. Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de cuarenta y ocho decibelios (48 dB.).

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

Artículo 142. Edificaciones auxiliares de la vivienda.

Se consideran como tales, las construcciones complementarias para la explotación del suelo:

bodegas, cuadras o establos, pajares, incluso cocheras para vehículos. Debiendo disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, no siendo ésta mayor de 100 m² y no estar separada de la edificación principal de vivienda en más de 25 metros.

CAPITULO III. USO DOTACIONAL.

Artículo 143. Definición y clases.

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc. Distinguiéndose a los efectos de éstas Normas las siguientes clases y tipos:

CLASES	TIPOS
Equipamiento comunitario	Docente Sanitario-Asistencial Cultural-Asociativo Ocio-Espectáculo Deportivo Comercial Administración Cementerios Mataderos Combustibles Vertederos-Depuración
Turismo	Hospedaje Restaurante Excursionismo Acampada

Artículo 144. Condiciones generales.

- 1.- Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.
- 2.- Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso y las que se especifican para cada uso.

Artículo 145. Equipamiento docente y cultural.

- 1.- Definición: Edificios y locales destinados, principalmente a la enseñanza e investigación en todos sus grados, así como actividades culturales.
- 2.- Condiciones: En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente y, en su caso en la primera planta, cuando esté unida directamente al local de planta baja.

Debiendo cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueran de aplicación.

Artículo 146. Equipamiento sanitario.

- 1.- Definición: Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.
2. - Condiciones: Cumplirán las disposiciones vigentes.

Si se ubican en edificios de otros usos, se situarán en planta baja o primera, si está unida directamente al local correspondiente de planta baja.

Artículo 147. Espectáculos.

1. - Definición: Locales o espacios destinados al público con fines recreativos o culturales.
2. - Condiciones: Las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso.

Artículo 148. Salas de reuniones.

- 1.- Definición: Locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación social.
- 2.- Clasificación: Salas de fiestas, restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, etc., en edificio exclusivo.

Idem. ídem. en planta baja y primera, en edificio de otros usos. Para la ubicación en planta primera es necesario que la planta baja corresponda al mismo local.

Condiciones: Cumplirán las establecidas para el uso comercial y sus instalaciones las aplicaciones de uso de industria.

Dispondrán en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través de vestíbulos o zonas

de aislamiento. Su número vendrá determinado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Artículo 149. Uso administrativo.

1. - Definición: Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como oficinas, bancos, despachos, etc.
2. - Clasificación:
 - a) Edificio de uso exclusivo.
 - b) Locales de oficinas en edificios con otros usos.
 - c) Oficinas profesionales anexas a viviendas.
- 3.- Condiciones: Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos y semisótanos.

Será de aplicación la normativa vigente que les afecte.

En oficinas del tipo "c"; se cumplirán, además, las condiciones del uso de viviendas que les sea de aplicación.

Artículo 150. Comercial.

1. - Definición: Locales al servicio público, destinados a la compra-venta al por me o a la permuta de mercancías.
- 2.- Clasificación:
 - a) En edificio exclusivo.
 - b) Comercio en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano, en edificio de otros usos.
- 3.- Condiciones: La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, debiéndose disponer, en éste caso, de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos ante el fuego.

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m². dispondrán como mínimo de 1 retrete y un lavabo.

A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros.

A partir de 200 m², por cada 200 m² o fracción que exceda, se aumentarán dichos servicios en un (1) lavabo y un (1) retrete.

En galerías comerciales, mercados, etc., se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinándose su cuantía en función de la suma de las superficies de los locales a que sirven.

La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15% de la superficie en planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5 % de la superficie de planta del local accesible al público.

Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes por hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m². de superficie, dispondrán de 1 extintor de 5 Kg. de nieve carbónica o polvo seco, por cada 100 m². o fracción. Verificándose en todo caso la NBE-CPI-91.

4.- Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

5.- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).

CAPITULO IV. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

Artículo 151. Conceptos y clasificación.

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

2. - A los efectos de éstas Normas, se distinguen las siguientes clase:

- Industrias extractivas.
- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
- Talleres.
- Industria en general.

Artículo 152. Industrias extractivas.

1. Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiéndose las canteras, como explotaciones a cielo abierto, y las mineras, explotaciones en galerías.

2. - Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente y lo que se especifica en el Artículo 59 de éstas Normas.

Artículo 153. Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

1. - Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios, considerándose los siguientes tipos:

- Serrerías.
- Elaboración de abonos.
- Elaboración y envasado de productos alimenticios.

- Almacenamiento de productos agropecuarios.

2.- Condiciones generales. Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente, y estarán dotados de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores. Debiéndose localizar a una distancia superior a 500 metros de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, a excepción de las instalaciones menores de 100 m². que podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural. La edificación no podrá ocupar más del 50 % de la superficie de la parcela.

Artículo 154. Granjas y talleres.

1.- **Definición.** Se denomina garaje a los efectos de éstas Ordenanzas, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de ésta definición, los servicios públicos de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

Se incluirán dentro de ésta denominación los “Talleres” del automóvil, dedicados a la conservación y reparación del mismo, incluidos los servicios de lavado y engrase.

2.- **Situación.** Se admitirán en las siguientes situaciones: Garaje-aparcamiento anexo a la vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda. En planta baja, semisótanos y sótanos. En edificio exclusivo. En Estaciones de Servicio y Talleres.

3.- **Condiciones:**

- A) Dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.
- B) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 %, y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media, con una anchura mínima de 3 metros y con el correspondiente sobreancho necesario en las curvas.
- C) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 metros x 4.50 metros, con una altura de luz libre de 2 metros en los garajes.

4. - **Construcción.** Todos los elementos que constituye la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje con la escalera, cuartos de calderas y máquinas, trasteros.

5. - **Instalaciones de ventilación, calefacción, iluminación, contra-incendios y desagües.** Se atenderán a lo dispuesto en los Reglamentos Oficiales vigentes.

6.- **Talleres.** Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan Talleres de Reparación de automóviles que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No causarán molestias a los viandantes.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m².de taller.

- c) La potencia instalada no excederá de 60 C.V., salvo en los edificios destinados exclusivamente para el uso del automóvil para los que no existirá limitación. El nivel sonoro exterior será de 40 dB, diurno y o dB nocturno.
- d) Los Talleres molestos, deberán mantenerse a una distancia mínima de 500 metros de la edificación no industrial más próxima. Con una ocupación máxima de parcela del 50%.

Artículo 155. Estaciones de servicios y surtidores de gasolina.

Se autorizan éstas instalaciones cuando verifiquen la normativa vigente y cumplan además las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los Talleres del automóvil anexo, no podrán tener una superficie superior a 100 m², y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas para los Talleres.
- c) No se causarán molestias a los viandantes, debiendo ajustarse, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para la industria en uso exclusivo y a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

Artículo 156. Servicio público de transportes.

Corresponde a éste epígrafe a los siguiente grupos:

- 1. - Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.
- 2. - Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en la normativa vigente, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los viandantes.
- b) En el grupo 1, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m²., en forma que reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
- c) En el grupo 2, regirán la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 157. Talleres artesanos e industrias en general.

Se consideran aquí las instalaciones industriales constituidas por establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso en envasado, transporte y distribución.

Se establecen las siguientes categorías:

Talleres artesanos. Se permiten situados en planta baja del propio edificio de la vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén, con limitación de superficie hasta 100

metros cuadrados, de potencia 5 Cv y de nivel sonoro hasta 30 decibelios; en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano, se permiten con limitación de superficie hasta 200 metros cuadrados, de potencia 7,5 Cv y nivel sonoro hasta 40 decibelios.

Categoría 1ª. Industrias compatibles con la vivienda, no calificadas como molestas, insalubres o peligrosas, con una superficie de 200 a 400 metros cuadrados, potencia electromecánica máxima de 0,05 Kw/m²., en el caso de locales industriales en planta baja o semisótanos de viviendas y de una densidad de 0,1 Kw/m²., en industria localizada en uso exclusivo.

Categoría 2ª. Industria no totalmente compatible con la vivienda, pero que con determinadas medidas correctoras, pueden ser compatibles.

Categoría 3ª. Industrias clasificadas por el Reglamento como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 158. Condiciones de la industria.

- 1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la Legislación específica de la actividad y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- 2.- Se podrán situar en locales que no ocupen la totalidad de una planta, que ocupen una planta completa y en edificio completo, las industrias de la categoría 1ª y 2ª, en el Suelo Urbano.
- 3.- Se consideran, con carácter general, como uso incompatible en el Suelo no Urbanizable, las industrias de carácter aislado como necesidad de grandes superficies, debiéndose ubicar en el Polígono Industrial previsto en las Normas.
- 4.- Las que, excepcionalmente, se localicen, por ser declaradas de interés público y social, en Suelo No Urbanizable, estarán sujetas a la reglamentación de Normas de Protección y crearán barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo 159. Dimensiones y condiciones de los locales.

- 1.- Se hacen referencia en éste Artículo; a los locales destinados a industria que son compatibles con la vivienda.
- 2.- **Iluminación y ventilación.** Se exigirá iluminación y ventilación natural complementada por la artificial, justificada según proyecto técnico. Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al quince por ciento (15%) de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie del siete y medio por ciento (7,5 %) de la superficie en planta del local.
- 3.- **Aseos.** Hasta cinco empleos habrá, al menos, un aseo. Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá dos aseos independientes y por cada grupo adicional de quince empleos o fracción, habrá un aseo más. (Aseo 1 retrete + 1 lavabo + 1 ducha).

4. - **Accesibilidad.** Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro, y se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

5. - **Construcción.** Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las normas NBB-CT-79 y NBE-CPI-91 y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.

6.- **Edificio Industrial entre Medianerías.** Las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de los cimientos, dejarán un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.) no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y, en la parte superior, donde se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio.

La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Artículo 160. Instalaciones industriales.

1.- **Para el movimiento de las máquinas y aparatos,** así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia. Debiendo cumplir los Reglamentos vigentes y estar montada la instalación bajo la dirección del técnico competente.

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes.

Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de cinco centésimas de kilowatio por metro cuadrado (0,05 Kw/m²). Esta densidad es de una décima de kilowatio por metro cuadrado (0,1 Kw/m²) en el caso de actividades industriales localizadas en uso exclusivo.

2. - **Condicionantes Ambientales.** No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten ~ al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos, por debajo de los límites máximos que, por cada tipo de efecto y clase de local, se establecen en estas NSM.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos y cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.

- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- **Ruidos.** Se señalan los límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB. que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior, a medir a un metro y medio (1,5 m.) de la fachada y/o límites de la parcela industrial.
- Nivel sonoro máximo interior, a comprobar en el interior del local con las ventanas cerradas a una distancia no inferior a un metro y medio (1,5 m.) de las paredes.

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla 1. En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar los límites establecidos en el apartado de condiciones acústicas.

T A B L A 1

CLASE DE INDUSTRIA	Nivel sonoro máximo en dB			
	EXTERIOR		INTERIOR	
	DIA	NOCHE	DIA	NOCHE
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicio o equipamiento.	55	45	50	45
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	55	45	75	65
Industria y almacenes en polígono.	70	55	90	90

4. - **Posibilidades de fuego y explosión.** Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamantes y material explosivos, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

5. - **Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.** No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

6. - **Vibraciones.** Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de la vibración. Se entiende como umbral de percepción de vibración, el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

7. **Olores.** No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

8. - **Contaminación atmosférica.** No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. No se permitirá asimismo, ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

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

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

- a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
 - No se admitirán sustancias que supongan posible obstrucción de la red.
 - El ph de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9. La temperatura máxima de los vertidos será de 400 C.
 - Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
 - No se admitirán sustancias que, pudiendo reaccionar, den como resultado alguna de las incluidas en los apartados anteriores.
 - Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.

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

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

10. - **Basuras.** Silos residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpiezas municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por el titular de la actividad.

11.- **Para la Prevención y Extinción de incendios** se dispondrá de las salidas de urgencias y acceso especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso,

y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Provincial contra Incendios, y de acuerdo con lo que dispone la Norma Básica contra incendios.

Artículo 161. Condiciones de los depósitos al aire libre.

1. - Se consideran como compatibles en áreas degradadas del Suelo No Urbanizable.
2. - En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso al núcleo urbano.
- 3.- No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 metros sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 metros a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.
- 4.- Resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento, y, en su caso de posibles vertidos residuales.

CAPITULO V. USO AGROPECUARIOS.

Artículo 162. Conceptos y clasificación.

Se distinguen cuatro tipos de instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria y forestal:

- a) Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
- b) Establos y granjas.
- c) Viveros e invernaderos.
- d) Piscifactorías.

El procedimiento para la autorización de éstos usos, será el regulado en la Ley 5/1993 de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

Artículo 163. Edificaciones auxiliares.

1. - Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.
2. - Solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con una superficie máxima de 8 m², sin cimentación pudiéndose autorizar construcciones mayores con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En lo que hace referencia a las explotaciones de agricultura intensiva.
3. - Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas que siendo de nueva planta o por ampliación, que no sobrepasen los 100 m. consideran permitidos y requerirán solamente la Licencia Municipal.

- 4.- Cuando se supere ésta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia.
- 5.- Se prohíbe el uso residencial en éstas instalaciones.

Artículo 164. Establos y granjas.

1. - Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase 100 m². se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.
2. - Cuando se supere ésta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento.
3. - Se prohíbe el uso residencia en ésta instalaciones.

Artículo 165. Condiciones de localización de los edificios destinados a la estabulación de ganados.

- 1.- No se permitirán en Santa María la Real de Nieva. En el resto de núcleos urbanos sólo se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 10 cabezas de ganado menor o 20 gallinas o 30 conejos, en situación vinculada a usos residenciales.

En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en la Ley 5/1993 de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, siendo su distancia mínima de 1.000 m., para las explotaciones porcinas y de 500 m. para las explotaciones avícolas, medidas desde la línea perimetral definida en la documentación gráfica que delimita la ampliación del casco urbano.

Artículo 166. Condiciones de ocupación.

1. - Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 4.000 m², con ocupación máxima del 25%, y separación mínima a linderos de 6 m.
2. - La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 500 m², de terreno agrario, por cabeza de ganado vacuno.
- 3.- Además de la supeditación a la superficie del terreno, estará condicionada la implantación, a la absorción como fertilizante del estiércol, producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

Artículo 167. Condiciones de edificación.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares, debiendo presentar estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 168. Viveros e invernaderos.

Las superficies cubiertas por invernaderos no será superior al 50% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

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

Artículo 169. Piscifactorías.

La instalación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos, estarán sometidas a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo acompañar a la petición un estudio de la situación actual de la zona, en el que se señale los cauces naturales, canalizaciones previstas e impacto ambiental y ecológico, sobre cartografía a escala mínima 1/1.000 y 2.000.

TITULO SEXTO. NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO.

CAPITULO I. SUELO URBANO.

Artículo 170. Clases de suelo.

En los distintos núcleos urbanos que pertenecen al Término Municipal de Santa María la Real de Nieva, se distinguen las siguientes clases de suelo urbano:

Santa María la Real de Nieva:

- a) Casco actual de la población. (C.A.).
- b) Ampliación del casco urbano. Grado I y II, representados, respectivamente por A.C.I y A.C.II.

Núcleos urbanos anejos:

Aragoneses, Bausa, Hoyuelos, Jemenuño, Laguna-Rodrigo, Miguel-Ibáñez, Ochando, Paradinas, Pascuales, Pinilla Ambroz, Santovenia, Tabladillo y Villoslada:

- a) Casco Actual de la población.(C.A.).
- b) Ampliación del casco urbano, en su Grado 1. (A.C.I).

CAPITULO II. CASCO ACTUAL DE LA POBLACION.

Artículo 171. Casco actual de la población.

1. - Esta zona comprende los antiguos núcleos urbanos de la población, constituido por la zona más antigua de las edificaciones existentes. La Ordenación de estas zonas, responde al mantenimiento y mejora de las actuales condiciones de la edificación y a la conservación de la estructura urbana, buscando el equilibrio y compromiso entre la conservación y la dinamización de las zonas. Mirando de evitar el peligro de la degradación por abandono, cómo de la congestión

por el aumento de densidades y volúmenes, o de la pérdida de la identidad y características de la edificación y urbanización.

2. - Se exige el cumplimiento de todos los Artículos de las Disposiciones generales y del Suelo urbano así como las Prescripciones Particulares que a continuación se determinan y las que se indican en el cuadro resumen correspondiente a la Norma Nº 1.

3.- Los edificios señalados en los planos con un doble asterisco (**), son de Protección Especial y no pueden demolerse, debiendo conservar su carácter histórico, artístico o estético, sus elementos auténticos, tanto ornamentales como estructurales, resaltando siempre lo que prevalece como antiguo respecto de lo nuevo. Será necesario informe previo, a cualquier actuación, favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Junta de Castilla y León. Dentro del Suelo Urbano y en su entorno se catalogan los siguientes edificios:

*** Santa María la Real de Nieva:**

Plaza de Toros, Iglesia de Nuestra Señora de la Soterraña, Monasterio de Santa María la Real de Nieva, Conjunto de edificios de la Plaza de la Media Luna, en especial la fachada de la Casa señorial en la esquina con la Calle Ortigosa.

*** En el resto de los Núcleos Urbanos que componen el Término Municipal se catalogan las Iglesia Parroquiales, Ermitas y su entorno urbano y rural.**

*** Hoyuelos:**

Además de la Iglesia Parroquial, su entorno, Ermita, se cataloga el Palacio de Hoyuelos, perteneciente a los herederos del Marqués de Lozoya.

4.- Dentro del Casco Actual del núcleo urbano de SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA, se ha creado una zona de protección alrededor de la Iglesia de Nuestra Señora de la Soterraña, y Plaza Mayor, grafiada en los planos (P1-4 y P1-2), definidos por las siglas Z.P.

Se crea un área de protección en el entorno de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción en Paradinas (Plano P9-12).

A tales efectos el Ayuntamiento exigirá en todas las obras a realizar en la zona de protección un estudio de alzados previos a la redacción del Proyecto, en el que se acompañaran fotografías del conjunto panorámico y un fotomontaje de la obra proyectada, para incluirlo en el expediente que podrá ser enviado a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico. Durante el tiempo que medie entre la revisión del expediente, en caso que proceda, por la Comisión y la remisión del informe por dicho Organismo, quedará interrumpido el plazo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales para la aplicación del silencio administrativo.

5. - En estas zonas merecen especial atención, las edificaciones existentes que contengan elementos estéticos resaltables, tales como, por ejemplo, el esgrafiado segoviano en las fachadas, etc., siendo necesario potenciar la conservación de este carácter, en las obras de reforma, ampliación e incluso en las de nuevas planta. Si el edificio contiene escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia y demás piezas de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones alguna sin previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (1). En el Anejo a la Memoria, se han dispuesto unas fichas inventario de edificaciones y situaciones urbanas características del Término Municipal de Santa María la Real de Nieva.

(1) Real Decreto 571/1.963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (B.O.E. de 30 de marzo de 1.963).

Artículo 172. Usos permitidos.

1. Dentro del Suelo Urbano, se permiten los usos residencial, dotacional, industrial y agrícola, sometidos a las condiciones generales que se establecen en éstas Normas, y las siguientes.
- 2.- El uso residencial se permite en todas sus clases,
- 3.- El uso dotacional y de servicios se permite en todas sus clases sujeto a las anteriores condiciones y a las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.
- 4.- El uso industrial. Cuando sea industria innocua (').e. talleres domésticos) con una densidad de potencia máxima de 200 W/m². y nivel sonoro en los espacios contiguos de 40dB. en horas de trabajo y nulo desde las 22 h. Se ubicará en los lugares del Suelo Urbano habilitados al efecto. Todo lo anterior sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.
- 5.- El uso agropecuario se permite solamente en las condiciones de vinculación definidas en éstas Normas.

Artículo 173. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 174. Obras permitidas.

Para las obras de conservación, adecentación o reparación de edificios existentes, se autorizan únicamente en el caso de que los usos de la edificación sean algunos de los incluidos en el Artículo 172 de estas Normas.

Para las construcciones de nueva planta, se autorizan todas las obras que cumplan la Ley del Suelo y lo establecido en las presentes Normas.

Artículo 175. Condiciones de la parcelación.

- 1.- Con carácter general, se mantendrá el parcelario existente.
2. - No se considerará ninguna parcela de las existentes como parcela mínima. Pudiéndose edificar sobre cualquier parcela siempre que la superficie útil de la vivienda verifique las condiciones de vivienda mínima establecida en éstas Normas Subsidiarias.

Se deberá demostrar documentalmente la existencia de la parcelación a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

- 3.- Excepcionalmente podrán agregarse parcelas colindantes en los siguientes casos:

- a) Para usos de equipamiento comunitario.
- b) Cuando la parcela resultante no sea mayor a la superficie de la parcela mayor de la manzana en que se encuentre.

4.- Excepcionalmente podrán segregarse parcelas en el siguiente caso: Cuando el frente a la calle de cada una de las resultantes no sea inferior a la media en el tramo correspondiente, y no sea su superficie inferior a 70 m².

Artículo 176. Alineaciones.

1. - Con carácter general se mantendrán las alineaciones exteriores actuales no admitiéndose retranqueos en ellas.

2. - La alineación de fachada para nuevas edificaciones las deberá indicar el Ayuntamiento con los siguientes criterios:

- a) Calles con diferente anchura en el mismo tramo de manzana: se deberá fijar como ancho oficial de esta calle, el que tenga en el punto de máxima anchura de ese tramo, debiendo retranquearse las nueva edificaciones a la línea que fije la semianchura máxima, desde el eje de la calle.
- b) Calles con alineación consolidada, al menos, en el 50% de su longitud, con edificios fuera de alineación: deberá formarse como nueva alineación, la que unifique la ya consolidada, ya sea retranqueando o bien ocupando terreno sobrantes de vías.

Artículo 177. Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima sobre parcela neta será la siguiente:

1. - Ocupación total de la parcela, estando condicionadas únicamente por las condiciones del Proyecto y las condiciones generales de las Ordenanzas, las parcelas que verifiquen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Parcelas de hasta 120 m². Se podrá ocupar toda la parcela, siempre que se verifique los fondos edificables y retranqueos que marcan las Normas.
- b) Parcelas con un fondo máximo de 6 metros, podrán ocupar toda la parcela.
- c) Parcelas con fachadas a dos calles opuestas con un fondo máximo de 20 metros.
- d) Parcelas en esquina, con superficie inferior a 120 metros cuadrados y las de mayor superficie en sus 120 metros cuadrados primeros.

2.- Parcelas de 120 a 150 m²., el 90%.

3. - Parcelas mayores de 150 m²., el 80%.

4.- En todo caso se autoriza la ocupación del 100% de la planta baja, sin que lo edificado, en la zona de patios compute a efectos de volumen.

Artículo 178. Tipología de la edificación y fondo máximo edificable.

- 1.- Entre medianeras, por alineación de vial.
- 2.- Fondo máximo: 20 metros en planta baja y 15 metros en planta alta y siguientes.

Artículo 179. Altura máxima de la edificación.

1.- NUCLEO URBANO DE SANTA MARÍA LA REAL DE NIEVA.

- a) Se admiten las alturas existentes en la edificación actual, permitiéndose las obras de acondicionamiento y mantenimiento, prohibiéndose el aumento de volumen en aquellos edificios cuya altura es superior a las indicadas en las presentes normas.
- b) Se permiten excepcionalmente tres plantas (3) en ambas fachadas de la calle que parte de la Plaza Mayor y Plaza de la Media Luna, denominada calle Obispo Cadena Eleta, hasta el encuentro en su margen izquierda con la Casa Cuartel de la Guardia Civil, y el encuentro por su margen derecha con el Edificio destinado a Residencia de la Tercera Edad “El Fontan”, con una altura máxima de cornisa de 9,30 metros, en cada punto de la fachada del edificio.
- c) El resto del suelo urbano del Casco Actual, nunca sobrepasará los 7,00 metros, equivalentes a dos plantas sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura máxima permitida deberá ajustarse, en la medida de lo posible, a la línea de cornisa de las edificaciones colindantes, con las siguientes condiciones:

- 1) 45% pendiente máxima de cubierta.
- 2) El arranque de faldón se hará sobre el plano horizontal definido por el forjado del techo de la planta alta.
- 3) La altura máxima de cumbre con respecto a la planta alta será de 3,75 metros.

2.- NUCLEOS URBANOS ANEJOS:

Aragoneses, Balisa, Hoyuelos, Jemenuño, Laguna-Rodrigo, Miguel-Ibáñez, Ochando, Paradinas, Pascuales, Pinilla Ambroz, Santovenia, Tabladillo, Villoslada.

Se regirá por el apartado l-c de este artículo con la limitación de la altura máxima a 7,00 metros correspondiente a 2 plantas sobre rasante con las mismas condiciones del punto anterior.

Artículo 180. Cuerpos volados. Retranqueos y medianerías.

En la ampliación del Casco Antiguo, se permiten cuerpos volados cerrados y balcones y miradores, con un vuelo no superior a 40 centímetros que verifique el Articulado de éstas Normas.

CAPITULO III. AMPLIACION DEL CASCO URBANO.

Artículo 181. Ampliación del casco actual de la población.

1. - Comprende el Suelo Urbano existente, excluido el citado anteriormente. Dividiéndose en dos Grados I y II.

- **El GRADO 1:** A.C.I. Hace referencia a las zonas de extensión inmediata de los antiguos núcleos de la población, apoyada en la disponibilidad de la infraestructura y a la idoneidad manifiesta del territorio.
- **El GRADO II:** A.C.II. Comprenden, estas zonas, áreas de suelo urbano parcialmente urbanizadas o en proceso de urbanización, con edificaciones unifamiliares; aisladas o agrupadas, de tipo residencial necesitadas de una mejora encaminada fundamentalmente a ordenar y corregir los problemas derivados de su actual discontinuidad urbana y, de otra, a incrementar los niveles dotacionales y de servicios.

2. - En el Núcleo Urbano de Santa María la Real de Nieva, se han establecido los dos Grados de Ampliación del Suelo Urbano, desarrollándose en el suelo Urbano: A.C.II, diversas unidades de Ejecución, elaborándose para cada una de ellas unas Fichas Urbanísticas que se acompañan en el Anejo nº 3 del Documento nº 4 de estas Normas Subsidiarias.

3. - En los restantes núcleos urbanos de: Aragoneses, Balisa, Hoyuelos, Jemenuño, Laguna-Rodrigo, Miguel-Ibáñez, Ochando, Paradinas, Pascuales, Pinilla Ambroz, Santovenia, Tabladillo y Villoslada; que componen el Termino municipal solo se han establecido Ampliaciones del Suelo Urbano en el Grado 1. (A.C.I.)

Artículo 182. Usos permitidos.

Se permite vivienda unifamiliar, plurifamiliar, comercio y oficinas en edificios destinados a viviendas, industrias sin molestias para la vivienda, usos administrativos, cultural o de relación, escolar, religioso, sanitario o asistencial, deportivo, de recreo, hotelero e instalaciones de servicios públicos.

Artículo 183. Obras permitidas.

No se permitirá la edificación, ni se otorgará Licencia de obras en ésta zona, hasta que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que la parcela sobre la que se pretenda edificar tenga la consideración de solar.
- b) Que en el caso, de que no estuvieran completamente determinados, sobre el terreno a edificar, todos los servicios urbanísticos, alineaciones, rasantes y anchos de calle y acera, el Promotor de la edificación deberá presentar, para su aprobación, al Excelentísimo Ayuntamiento, un Estudio de Detalle u Ordenación de manzana, en el queden precisados todos los extremos a los que se ha hecho alusión.

Artículo 184. Tipología de la edificación.

GRADO I

Se aplica el tipo de edificación ordenada por la alineación del vial, sin necesidad de retranqueos. La edificación puede ser: Entre medianerías, manzana cerrada o abierta, aislada, pareada o en hilera.

GRADO II

Edificación aislada, adosada de dos en dos. Con retranqueos respecto de los viales que la ordenan.

Artículo 185. Dimensión de las parcelas.

Se admitirá la parcelación existente, demostrable administrativamente, antes de la entrada en vigor del presente documento urbanístico. Exigiéndose para la nueva parcelación las dimensiones siguientes:

GRADO I

- a) Parcela mínima de 180 m2.
- b) Frente mínimo a fachada 6 metros. En el caso de vivienda en hilera, la longitud máxima de toda la fachada será de 40 metros.

GRADO II

- a) En el caso de edificación exenta, la dimensión de fachada a vía pública de la parcela, deberá ser cuando menos de 15 metros, y la superficie mínima de 450 m2.
- b) En el caso de edificación adosada pareada, la dimensión de fachada a vía pública de la parcela, deberá ser cuando menos de 12 metros, y la superficie de 300 m2.

Artículo 186. Ocupación de las parcelas.

En todos los Grados la superficie computable corresponde a la superficie construida de la planta baja. Entendiéndose como ocupación máxima de parcela neta.

GRADO I

- Parcelas de hasta 250 metros cuadrados el 70% de ocupación máxima.
- Parcelas mayores de 250 m2; el 60% de ocupación máxima. Parcelas > 300 m2., el límite máximo vendrá determinado por el mayor de los siguientes valores: 180 m2., ó el 50% de ocupación máxima de la parcela.
- Se admite la ocupación adicional de la planta baja siempre que no esté destinada a vivienda y no supere el 20% de la superficie que ocupe dicha planta.
- Excepcionalmente, y con carácter exclusivo para la Unidad de Ejecución donde se sitúan los bloques de Viviendas de Protección Oficial, en la zona marcada que linda con la Calle Catalina de Lancaster con vuelta a la Calle de los Maestros, se admite una ocupación del 70 % sobre la parcela definida.

GRADO II

- a) En el caso de edificación exenta el 40%.
- b) En edificación adosada pareada el 40%.
- c) Parcelas hasta 450 m2. el 50%, mayores de 450 m2. el 40%.

Artículo 187. Retranqueos.

GRADO I

Alineación de fachada. Se admite el retranqueo de la alineación del vial, si se hace en la totalidad de su frente de fachada, y se deja materializada la alineación del mismo. El retranqueo, cuando exista, mínimo, de la edificación a cualquier lindero será de 3 m. Excepto en el caso de viviendas pareadas o adosadas. La última de una hilera, de dos o más viviendas, se retranqueará respecto al lindero último 4 metros, siendo el retranqueo mínimo al lindero posterior de 3 metros.

GRADO II

- Se retranquearán las edificaciones respecto a la alineación de la calle, quedando determinada dicha alineación por medio de algún elemento separador, como pueden ser vallas, bancos, jardines, etc.
- Los retranqueos en edificaciones pareadas respecto de la alineación oficial, será de 3 m.; respecto de linderos laterales 3 m. y del lindero posterior a la fachada 4 m.
- En edificaciones aisladas los retranqueos mínimos serán de 3 m. a linderos y a la alineación de fachada y de 4 metros al lindero posterior.
- La separación entre edificios aislados de una misma parcela serán de la 2/3 de su altura, con un mínimo de 3 m.
- Exclusivamente y para aquellas parcelas existentes en el momento de la redacción de estas Normas, que tengan un fondo inferior a 14 m., se permitirá eliminar el retranqueo posterior y el retranqueo a fachada será de 3 m.

Artículo 188. Altura máxima edificable.

1. - En ambos Grados: Grado 1 y Grado 11, la altura máxima y condiciones de cubierta, serán:
 - a) Se fijará en 6,90 m. la altura máxima a comisa.
 - b) 45 % pendiente máxima de cubierta.
 - c) El arranque de faldón se hará sobre el plano horizontal definido por el forjado del techo de la planta alta.
 - d) La altura máxima de cumbrera con respecto a la planta alta será de 3,75 metros.
- 2.- Como excepción en el Grado 1, se admiten tres alturas con altura máxima a comisa de 9.30 m. en la Unidad de Ejecución que podrá ser destinada a Viviendas de Protección Oficial, Calle de Catalina de Lancaster con vuelta a Calle de los Maestros. Esta tipología edificatoria queda ligada a una parcela que da frente a la Calle Catalina de Lancaster en 65 metros y 32 metros de la Calle de los Maestros hasta enlazar con los bloques existentes. Con un fondo de parcela de 18 y 16 metros respectivamente.

Artículo 189. Volumen edificable.

GRADO 1

La Edificabilidad será de 1,4 m²./m²., excepto en la Unidad de Ejecución que podrá desarrollar Viviendas de Protección Oficial, que se admite para la parcela adscribir una Edificabilidad de 2,4 m²./m².

GRADO II

- a) **Edificación aislada:** El Índice de edificabilidad neto por parcela es de 0,8 m².t./m²s.

El índice de densidad neto de vivienda por parcela es de 22 viv/Ha.

b) Edificación pareada: El índice de edificabilidad neto por parecía el 0,9 m²t./m²s.

El índice de densidad neto de vivienda por parecía es de 28 viv/Ha.

Artículo 190. Medianerías.

En todo caso de edificaciones entre medianeras, aisladas con testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse éstas, cuando queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada, recibiendo el mismo tratamiento que en las fachadas principales.

CAPITULO IV. EQUIPAMIENTO GENERAL.

Artículo 191. Definición.

Hace referencia esta norma al espacio de terreno señalado en el plano de zonificación como Equipamiento Escolar (E.E.) y Comunitario (E.C.).

Artículo 192. Condiciones de volumen e higiénicas.

1.- Equipamiento escolar: En esta zona solo se podrá restaurar y ampliar los edificios existentes. Admitiéndose como máximo el número de plantas que determina la zona donde se ubiquen, con una ocupación máxima de parcela del 60 % y una edificabilidad máxima de 1,8 m²./m².

2. - El Equipamiento colectivo existente solo se podrá restaurar sin incrementar el volumen edificado, en caso de renovación del mismo el número de plantas y altura estará determinado por la zona donde se sitúe, con una ocupación máxima del 60 % y una edificabilidad máxima de 1,8 m²./m².

Se permiten los usos siguientes:

- Religioso.
- Escolar.
- Cultural y Asistencial.
- Espacios públicos y de recreo.

Artículo 193. Condiciones de uso.

Se permiten los usos siguientes:

- Religioso.
- Escolar.
- Cultural y Asistencial.
- Espacios públicos y de recreo.

CAPITULO V. ZONAS DEPORTIVAS.

Artículo 194. Delimitación.

Será la que figura en el Plano de Zonificación del Suelo Urbano de Santa María la Real de Nieva (Z.D.), en ellas se podrán ubicar instalaciones abiertas o cerradas para la práctica deportiva.

Artículo 195. Condiciones de volumen e higiénicas.

Se fija para las edificaciones cerradas de uso deportivo las siguientes condiciones:

- 1.- Edificabilidad: 0,4 m²./m².
- 2.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 20%.
- 3.- Retranqueos: 3 metros.
4. - Altura: 2 plantas, no se especifica altura máxima.

Artículo 196. Usos permitidos y prohibidos.

- a) Deportivos.
- b) Oficinas, las propias de las instalaciones deportivas.
- c) Sanitarios, como dependencia anexa de las instalaciones deportivas.
- d) Comercial. Si kioscos.
- e) Vivienda ligada a la instalación deportiva, no mayor de 150 m², una por instalación deportiva.
- f) Prohibidos: Todos los no permitidos.

CAPITULO VI. ZONAS VERDES.

Artículo 197. Definición.

Las marcadas en los planos de estas Normas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, con las siglas Z.V., y que se definen como sectores y áreas de uso limitado por su proximidad a las vías, y áreas destinadas a la plantación de arbolado y de jardinería para conseguir varios fines.

- Procurar reposo y esparcimiento de la población.
- Mejorar y proteger a las personas de las vías de circulación.
- Aislar determinadas zonas e instalaciones.

Artículo 198. Condiciones de volumen e higiénicas.

En estas zonas sólo se permite una edificación no permanente: kioscos, bares, servicios, etc., con las siguientes condiciones:

1. - Edificabilidad sobre parcela neta: 0,05 m²./m².
2. - Ocupación máxima sobre parcela neta: 0,05 %.
3. - Altura máxima edificación: 3 metros.

- 4.- Número de plantas: 1.
- 5.- Retranqueos a lindes y otros edificios: 10 metros.

Artículo 199. Usos permitidos.

- a) Espectáculos al aire libre.
- b) Ferias y romerías.
- c) Deportivas, en instalaciones al aire libre.
- d) Usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO VII. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 200. Definición.

- 1.- Constituyen el suelo apto para urbanizar aquellos terrenos contemplados por el Plan en dos, uno de ellos destinado a uso residencial y el otro destinado a uso industrial. El Sector residencial 1 se encuentra en las proximidades de Santa María La Real de Nieva y el Sector numero 2, (industrial), también se encuentra próximo a Santa María. En ellos se incluyen los nuevos asientos de población y de actividades productivas del municipio, de acuerdo con el programa y plazos establecidos en las propias Normas.
- 2.- La delimitación de los sectores de suelo apto para ser urbanizados aparecen reflejados en los planos de calificación del suelo, en los que se indica la identificación del mismo.
- 3.- Se han desarrollado fichas particulares para cada una de las unidades del suelo apto para ser urbanizado, en las que se reflejan sus condiciones y determinaciones particulares de desarrollo. Las fichas se incluyen en el Anexo de estas Normas Urbanísticas.
- 4.- En las áreas aptas para ser urbanizadas estas Normas determinan los sistemas generales, indicando, en algún caso, la localización o características de los sistemas locales.
- 5.- Asimismo, estas Normas definen para cada zona la edificabilidad, el tipo de ordenación y las condiciones de edificación que deberán ser completadas por los correspondientes Planes Parciales.
- 6.- Para cada zona estas Normas señalarán el uso global, los usos compatibles y en su caso, los usos prohibidos. El Plan Parcial correspondiente regulará detalladamente los usos.

Artículo 201. Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado.

- 1.- El suelo apto para ser urbanizado se desarrollará mediante Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados por estas Normas.
- 2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a dispuesto en el TITULO SEGUNDO. Capitulo II de estas Normas, las condiciones particulares indicadas en las fichas correspondientes y al contenido del presente.
- 3.- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector del suelo apto para ser urbanizado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También

integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando ajuicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al Sector.

4. - Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuestos en el Títulos IV y V de las Normas y a las condiciones y recomendaciones de este Título.

Artículo 202. Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presente Normas.

Artículo 203. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para ser urbanizado estarán obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso al Organo urbanístico actuante:
 - La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, de acuerdo con las determinaciones específicas de cada sector.
 - El quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector donde se encuentran los terrenos, en los lugares que le indique el Ayuntamiento.
- b) Costear la urbanización en los términos expresados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, y lo que se indique en estas Normas.
- c) Costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye su actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con núcleos de población más cercana, instalaciones o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimientos de aguas, alcantarillado, saneamiento, depuradoras y cualquier otro servicio necesario, para que el suelo de la actuación urbanística quede debidamente enlazado con la estructura del municipio, en el caso de que por su proximidad se utilice la infraestructura del mismo.
- d) Conservar y mantener la urbanización ejecutada, incluidas las conexiones exteriores necesarias, constituyendo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, como consecuencia de la transformación del sistema de actuación, Junta de Compensación.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización se registrá por sus Estatutos y por lo dispuesto en la legislación urbanística, en especial el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- f) Presentar el Plan Parcial de Ordenación, en los plazos marcados por el articulado de estas Normas, excepto los Planes Parciales que gestione o promueva la

Corporación, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, y urbanizar en los plazos que marque el propio Plan Parcial del Sector o Unidad de Ejecución.

Artículo 204. Sistemas de actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales de iniciativa privada será el de COMPENSACION.

El sistema de actuación del sector industrial podrá ser de COOPERACION o de EXPROPIACION.

Artículo 205. Actuaciones en suelo apto para urbanizar previas al desarrollo de los Sectores.

1. - Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo apto para ser urbanizado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. - En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para ser urbanizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. - No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para ser urbanizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 206. Requisitos para poder edificar.

1. - En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados por el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a los que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a

establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. - A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de las etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedio asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicios, si procede.
- i) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. - Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- f) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- g) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido la licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

6.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7.-El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de daños y perjuicios que se les

hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 207. Plazos de ejecución del planeamiento parcial.

1.- El Plan Parcial correspondiente al Sector UNO (1) deberá presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del plazo máximo de cuatro (4) años, a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas, y se urbanizará en un plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, quien a su vez establecerá los plazos de ejecución de la urbanización.

2.- No se establece plazo para la Ejecución del Plan Parcial correspondiente al Sector Industrial. Se realizara en distintas fases a determinar por el Ayuntamiento.

Artículo 208. Revisión de la calificación.

El incumplimiento del programa de actuación de los sectores de suelo apto para ser urbanizado, señalado en el apartado anterior determinará la obligación de revisión de las Normas Subsidiarias, revisión que se llevará a cabo en el plazo máximo de un (1) año y conllevará la descalificación del sector, salvo que se consideren circunstancias especiales de interés para la ordenación, pudiéndose cambiar el sistema de actuación por cooperación o la redacción del Planeamiento de oficio por el Ayuntamiento.

CAPITULO VIII. SUELO APTO PARA URBANIZAR – SECTOR 1.

Artículo 209. Preexistencias.

- a) Ambito: El reflejado en el plano de la Ficha Urbanística número 10.
- b) Superficie: 6,4 Ha.
- c) Topografía: Prácticamente llana con una ligera inclinada hacia el Este.
- d) Propiedad. Según el parcelario aparente: 7 propietarios.
- e) Edificaciones: No existen.
- f) Usos: Agrario. Cereal y Erial a pastos.
- g) Servidumbres: Línea eléctrica y las que impone la carretera de Arévalo y cañada que limita al sector.
- h) Infraestructura. Acceso desde la carretera de Arévalo y cañada. Las infraestructuras existentes se encuentran en el núcleo de Santa Mana.

Artículo 210. Limitaciones urbanísticas.

- 1.- Edificabilidad sobre sector bruto será de 0,60 m²./m².
- 2.- La densidad máxima sobre el sector bruto será de 19 viv/Ha.
- 3.- Parcela mínima de 500 m².
- 4.- Altura máxima de edificios: 2 plantas y 6,5 metros.
- 5.- Dimensiones mínimas de patios interiores: 3 metros.
- 6.- El resto de las limitaciones se definirán por el Plan Parcial.
- 7.- Aprovechamiento Tipo = 0,5719 u.a./m².

Artículo 211. Usos permitidos.

- Residencial unifamiliar: En vivienda aislada.
- Centros culturales privados: Si.
- Locales de reunión y espectáculos: Si.
- Oficinas: Si.
- Industria: No.
- Centros religiosos: Si.
- Centros sanitarios: Si.
- Centros hoteleros: Si.
- Aparcamientos: Si.
- Juegos de niños: Si.

Artículo 212. Condicionantes de gestión y desarrollo.

- a) Gestión: Iniciativa privada por Junta de Compensación, dentro de 105 plazos marcados por el Art. 207 de estas Normas.
- b) Objetivos: Establecer un desarrollo urbanístico de iniciativa privada que permita controlar el desarrollo espontáneo que se puede producir.
- c) Ambito: A efectos de estándares y superficies se entiende el delimitado por el retranqueo de 8 metros desde el eje de la carretera, y el límite marcado en el plano correspondiente.
Para su desarrollo y gestión del ámbito se considerará desde el borde de la carretera y su conexión con las redes de infraestructuras.
- d) Red viaria: Se integrará con la existente, debiéndose diseñar una vía paralela a la carretera local, con las características que se indican en la ficha, resuelta de acuerdo con las instrucciones que marquen los Organismos competentes (Diputación y Ayuntamiento).
La red viaria colectora tendrá una anchura mínima de 12 metros y las de reparto de 10 metros, según diseño establecido en las disposiciones gráficas de Red viaria de las Normas. No se autorizan vías en fondo de saco.
- e) Red peatonal. Se diseñará de manera que permita el recorrido por el Área del Sector, conectando las zonas de parques y jardines públicos, equipamiento y red viaria local y de sistemas generales. Su ancho mínimo será de 4 metros. Se ajustará a lo indicado en el plano de la ficha.
- f) Reserva para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de expansión. Se localizará preferentemente de acuerdo con la localización del plano de la ficha, debiendo tener al menos el diez (10) por ciento de la superficie ordenada.
- g) Centros culturales y docentes públicos y privados con una reserva mínima de 1.000 m².
- h) Cesiones:
 - 1) Las cesiones que corresponden a los propietarios, serán las que determina el artículo 20 de la Ley del Suelo y el 46.3 del R.G. y las que fije el propio Plan parcial, en todo caso, las cesiones abarcan la totalidad de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, los terrenos para dotaciones públicas, culturales y docentes, y los que sean precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
Su localización se ajustará a lo indicado en las Fichas nº 10 del Anexo.

- 2) Ceder los terrenos, en la zona indicada por la Ficha nº 10, en que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento quince (15) por ciento del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.
- i) Conservación de la urbanización.

CAPITULO IX. SUELO APTO PARA URBANIZAR – SECTOR INDUSTRIAL.

Artículo 213. Preexistencias.

- a) Ambito: El reflejado en el plano de la Ficha Urbanística número 11, en la que se indica el parcelario obtenido de la documentación catastral.
- b) Superficie aproximada: 5,2 Ha., perteneciendo al municipio.
- c) Topografía: Prácticamente llana, existiendo un ligero descenso en la zona de confluencia hacia el camino próximo.
- d) Propiedad: Municipal.
- e) Edificaciones: No existen.
- f) Usos: Agrario. Erial a pastos.
- g) Servidumbres: No existen.
- h) Infraestructura. Acceso próximo desde la carretera de Arévalo y del núcleo urbano de Santa María La Real de Nieva.

Artículo 214. Limitaciones.

- 1.- Edificabilidad bruta: 1,36 m²./m².
- 2.- Ocupación máxima sobre parcela: 65%.
- 3.- Parcela mínima de 500 m².
- 4.- Altura máxima de edificios: 9 metros.
- 5.- Retranqueos: Alineaciones a calles principales: 5 m.
Alineaciones a calles de reparto: 4 m.
Colindantes: 3 m.
- 6.- Separaciones a otros edificios: 6 m.
- 7.- Aprovechamiento Tipo = 1,26 u.a./m².
- 8.- El resto de las limitaciones se definirán por el Plan Parcial.

Artículo 215. Usos permitidos.

- Residencial: No. Se permite una vivienda por cada industria, o por cada 600 m². de construcción.
- Centros culturales privados: No.
- Locales de reunión y espectáculos: Si.
- Oficinas: Si. Incorporadas a la actividad industrial.
- Industria: Si. Autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Cumplirán las normas de Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Centros religiosos: No.
- Centros sanitarios: Si.
- Centros hoteleros: No.

- Aparcamientos: Si.
- Juegos de niños: Si.

CAPITULO X. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 216. Definición.

Se define como tal, el suelo residual del término Municipal, que no ha sido incluido en los dos tipos de suelo anteriormente definidos, con dedicación a actividades agrícolas, ganaderas y forestales, estableciéndose dos tipos de suelo:

- a) Suelo no urbanizable, ordinario.
- b) Suelo no urbanizable de protección especial.

Artículo 217. Ambito de aplicación.

Estas Normas, serán de aplicación en el Ambito Territorial, anteriormente definido, siendo también de aplicación, con carácter subsidiario, y una vez aprobadas, las Normas de Protección en Suelo no Urbanizable contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ambito Provincial de Segovia.

SUELO NO URBANIZABLE. ORDINARIO.

Artículo 218. Limitaciones urbanísticas.

Se prohíben todo tipo de parcelación urbanística y las parcelaciones rústicas que al amparo de la unidad mínima de cultivo, impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituyen núcleo de población.

No podrán realizarse parcelaciones rústicas con dimensiones, de las parcelas, inferiores a las unidades mínimas de cultivo, que para el Municipio de SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA, según Decreto 76/84 de 16 de Agosto de la Comunidad de Castilla-León, queda: 1 Hás en regadío y 4 Has. en secano. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Artículo 98-B de estas Normas.

En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran u originen presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable, energía eléctrica y saneamiento.

Artículo 219. Usos permitidos.

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 ajuste, en su caso, a los planes o normas dictadas por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla-León.

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 en los Artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad

pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los usos compatibles serán los siguientes:

- 1) Actividades extractivas.
- 2) Vertederos de residuos sólidos.
- 3) Depósitos al aire libre.
- 4) Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
- 5) Actividades culturales, deportivas, recreativas y ocio.
- 6) Acampada controlada.
- 7) Usos ligados a la producción industrial, en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cárnica, etc.).
- 8) Agrícola, ganadera y forestal, incluso instalaciones o almacenes agropecuarios.

Los usos incompatibles son todos los demás no enunciados.

Artículo 220. Instalaciones de utilidad pública.

1.- Con la excepción de los usos admitidos y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si tienen las características de instalación o de edificación de utilidad pública o de interés social que tengan que situarse en el medio rural.

2. - En todos los supuestos deberán de cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación.

3.- En la tramitación de las autorizaciones de la edificación e instalaciones de utilidad pública o interés social deberá observarse lo siguiente:

- a) Deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si es el propio Municipio el que efectúa la citada declaración, deberá tramitarse de manera independiente con la apertura de un período de información pública para estos únicos efectos. También deberán de expresarse las razones en que se basa de situar la instalación en cuestión en el medio rural.
- c) En la Memoria del proyecto se deberá de mostrar expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos, además de la viabilidad del proyecto.

Artículo 221. Condiciones de la edificación.

1. - Condiciones generales. La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en éste suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el Medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de éste estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.

2.- Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria. Se consideran como tales, las que albergan actividades, usos o instalaciones al servicio de la producción agropecuaria, según los tipos que se señalan en el Artículo 88 de éstas Normas.

Se exceptúan a éstas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria; fijándose para cada tipo las siguientes:

Tipo A. (Edificaciones auxiliares, almacenes y silos). Se considera parcela mínima edificable la parcelación existente según Registro o Catastro, en su defecto, antes de la aprobación de éstas Normas y cuando la edificación propuesta no superen los 100 m². para edificaciones auxiliares y 2.500 m². para las restantes.

Tipo B. (Naves agropecuarias). Las superficies mínimas se ajustarán a las que tengan las fincas en Catastro de Rústico ó en Concentración Parcelaria anteriormente a la aprobación de estas Normas, con ocupación del 0,2 m²./1m²., y retranqueos mínimos serán de 5 metros a linderos y caminos o vez, vez y media la altura del edificio.

Tipo C. (Viveros e invernaderos). La parcela mínima será de 10.000 m². y se ajustará a lo dispuesto en el Artículo específico de éstas Normas.

Tipo D. (Piscifactorías). La parcela mínima será de 20.000 m². y se ajustarán al Artículo específico de éstas Normas.

3. - En todo caso las edificaciones se separarán 5 metros de linderos y caminos.

4.- Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura de la edificación en ningún caso será superior a una planta, con altura de 3,5 metros para casetas de aperos y de 6,50 metros para almacenes, establos e invernaderos.

5.- La ocupación no será superior al 40% de la finca en invernaderos, al 20% en establos, granjas y silos, y al 0,1 % en casetas y edificaciones auxiliares.

6.- Las edificaciones vinculadas a las actividades extractivas, obras públicas, actividades de utilidad pública, deportivas, acampada, vivienda familiar y producción industrial, estarán reguladas por, además de lo que dispone la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial de Segovia, una vez que éstas se aprueben.

Artículo 222. Vertederos de residuos.

Sólo serán admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras, produciéndose el vertido por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

Artículo 223. Definición de núcleo de población.

1.- A los efectos de lo establecido en los artículos 16, 257 y 259 de la Ley del Suelo y 36 y 92 del Reglamento de Planeamiento, se considera que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente, que será razón

suficiente para considerar, se trata de una parcelación urbanística, y para denegar todas las licencias de obras que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

2.- Las condiciones objetivas en relación al lugar y a la parcelación del territorio son aquellas que al darse en él, califican la división del mismo de parcelación urbanística en lugares aislados, realizadas en una misma finca, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes, se considera que se dan estas circunstancias, cuando sobre el territorio se hayan ejecutado o se estén realizando obras de urbanización, que contengan uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos generalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no reflejadas en los planos catastrales con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado.
- c) Centros deportivos, sociales, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Utilización de los predios resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas-ganaderas.
- e) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola-ganadera.
- f) Cualquier otra circunstancia o elemento objetivo, que a juicio de la Comisión Municipal, se estimen que el territorio se está sometiendo o se ha sometido a una parcelación urbanística.

3.- Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales los siguientes:

- a) Parcela mínima, afecta a la edificación 30.000 m netos, unificados o continuos.
- b) Se podrá inscribir en ella un círculo de 70 metros de diámetro.
- c) Edificación aislada por los cuatro costados.
- d) Retranqueos de la edificación a los límites de la propiedad: 15 metros.
- e) Ocupación máxima de la parcela por edificación 1,5%.
- f) Altura máxima de edificación 1 planta sobre rasante (3,5 m.).
- g) Distancia mínima entre viviendas 200 m.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.

Artículo 224. Suelo no urbanizable de protección especial.

1.- Se considera de protección especial los siguientes suelos:

- a) Los cauces de los ríos, arroyos y acequias.
- b) Los montes de utilidad pública, montes del Estado y particulares consorciados.
- c) Los humedales.
- d) Entorno de los ríos, hoces y encajamiento de los mismos.
- e) Terrenos de cultivo o ganaderos.

- f) Protección de infraestructuras.
- g) Terrenos que se supone la existencia de yacimientos arqueológicos.

Artículo 225. Usos y condiciones de la edificación.

Se prohíbe cualquier construcción, excepto refugios de montaña, para excursionistas, pastores y para el posible uso forestal, y de los "bordes" para el uso agropecuario.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos u otros culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las licencias, permisos o autorizaciones para actuar en ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades competentes para su protección y, en todo caso, del órgano autonómico con competencia sobre Ordenación del Territorio que decidirá sobre la posibilidad de realizar actuaciones.

Artículo 226. Condiciones referentes a las industrias y edificaciones existentes en Suelo no urbanizable.

Los usos y edificaciones actuales que resulten disconformes con las Normas Subsidiarias, no serán calificadas como fuera de ordenación, con los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo hasta que la revisión de las Normas, o los Planes Parciales o Especiales que se aprueben, no contemplen su remodelación o expropiación.

En consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos de las instalaciones industriales.

Caso de destrucción de las edificaciones o cesación del uso, la nueva edificación o uso deberá ajustarse totalmente a estas Normas.

En Suelo No Urbanizable las edificaciones e instalaciones existentes, podrán ampliarse, como máximo hasta un 25% de la superficie construida en la fecha de aprobación del Planeamiento, sin alterar el uso actual y la altura máxima fijada en estas Normas.

En cuanto a las industrias existentes se establecen las siguientes condiciones:

- a) De admisión posibilidad de ampliación de un 50% de la edificación existente, antes de la aprobación de éstas Normas, Siempre que se destine a industrias.
- b) Edificabilidad de 1 metro cuadrado cada 2 metros cuadrados de suelo.
- c) Retranqueos mínimos a linderos de 10 metros.
- d) Cambio de uso siempre que sea sobre las mismas edificaciones aprobación de éstas Normas.

Artículo 227. Protección de comunicaciones y servicios.

1. - Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse, tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones o protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y de la edificación.

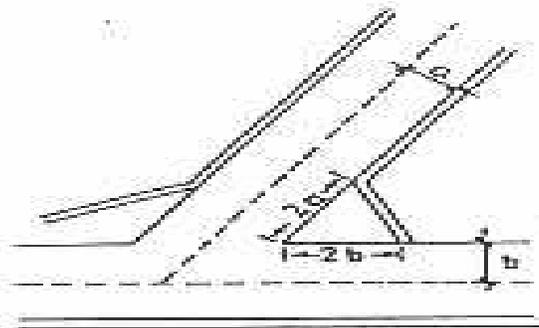
2.- Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE LINEA	De la const. a la arista exterior	De los cerramientos a arista	al eje
1. Carreteras y caminos:			
- Nacionales.	25 m.	8 m.	---
- Comarcales y locales	18 m.	8 m.	---
- Provinciales.	18 m.	3 m.	---
- Municipales.	18 m.	---	4 m.
- Distribuidores primarios (en proyecto)	25 m.	---	---
2. Líneas férreas.	20 m.	5 m.	---
3. Cauces fluviales (máxima avenida).	20 m.	3 m.	---
4. Líneas eléctricas.	5 m.	---	---
5. Canales y conducciones de agua.	5 m.	---	---
6. Instalaciones insalubres (estaciones depuradoras, crematorios y vertidos sólidos).	80 m.	---	---

DISTANCIA DE LOS LIMITES EXTERIORES DE LAS ZONAS A LA ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION

Tipo carretera	Dominio público	Servidumbre	Afección	Línea edif.
Autonómica CL-605	3 m.	8 m.	50 m.	25 m.
Provincial y Municipal	3 m.	8 m.	30 m.	18 m.

3.- En los cruces y bifurcaciones, las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro anterior (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.



Para ejecutar en la llamada "Zona de afección" de las carreteras (equivalente a una franja de 50 metros de ancho a cada lado de las carreteras Nacionales o de 30 metros de las restantes carreteras, líneas férreas, cauces y canales) cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa licencia del Organismo administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, cauce o canal.

Artículo 228. Protección especial por su interés paisajístico.

Los enclaves del Término Municipal donde se ubiquen Iglesias, Ermitas y Cementerios serán protegidos y se indican las siguientes medidas específicas para conservar y mejorar el suelo en función de su valor histórico y paisajístico e integración y mantenimiento de su entorno.

1.- Protección a la edificación.

- No se podrán construir edificios anejos.
- Se permiten obras de restauración, conservación o mejora, ya sean exteriores o interiores, que no desvirtúen su carácter histórico, artístico o estético, debiéndose conservar al máximo los elementos auténticos, tanto ornamentales como estructurales y resaltar de forma ostensible, lo que prevalezca en su antigüedad respecto de lo nuevo. Será necesario informe favorable previo de la Comisión del Patrimonio en las obras a realizar en todas ellas y en los terrenos colindantes.
- Sólo se permiten obra nueva de edificación permanente, si se hace bajo rasante y no se desvirtúa la topografía actual, con el único y exclusivo uso de equipamiento público para mejora del edificio existente y con carácter no lucrativo.
- Se permiten construcciones exentas con carácter provisional, en los días de romería, sin que se constituya un derecho ni se perjudique a terceros.
- Para cualquier construcción, se exige la correspondiente licencia municipal, igual que para el Suelo Urbano.

2.- Protección del entorno.

- En ningún caso se podrá talar las masas arbóreas existentes dentro del enclave.
- Sólo se podrá aumentar el arbolado con las mismas especies que existan, poniendo especial atención en no anular o entorpecer las perspectivas básicas que actualmente se contemplan.

3.- La protección especial por su Interés Forestal, se da a extensas áreas de propiedad municipal, donde la vegetación y masas arbóreas aconsejan su preservación total y u acrecentamiento, especialmente en riberas, arroyos, sotos y Montes de Utilidad Pública. En ellas se protegerán y conservarán las masas arbóreas, prohibiéndose el talado del arbolado, salvo en caso de enfermedad o envejecimiento, en que deberá sustituirse por otro de la misma especie y similares características o salvo explotación autorizada. También se requerirá autorización municipal expresa para cambiar alguna especie o para la plantación de nuevas.

TITULO SEPTIMO. NORMATIVA SECTORIAL.

CAPITULO I.

Artículo 229. Definición.

A continuación se expone la actual Normativa Sectorial de Obligado Cumplimiento, que incide más directamente en el Municipio de SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA.

Artículo 230. Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

1.- Legislación específica:

- Ley de Carreteras 2511.988 de 28 de Julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/1.994.

2. - Zonas afectadas:

- a) Zonas de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, arcenes, cunetas y aristas exteriores de la explanación, más una franja de 3 metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera y con una anchura de 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de 50 metros en las carreteras de las redes nacionales y de 30 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.
- d) Líneas de edificación: Situadas al margen de la zonificación anterior, se ubica en carreteras de la red nacional a 25 metros de la arista exterior de la calzada y a 18 metros en el resto de las carreteras. No obstante pueden reducirse excepcionalmente las distancias anteriormente citadas, previo informe favorable del MOPT, siempre y cuando queden garantizadas la ordenación de las márgenes de las carreteras y el control de sus acceso.

3.- Usos:

- a) En la zona de dominio público se permiten edificaciones e instalaciones de acuerdo con la normativa específica, permitiéndose así mismo cultivos que no quiten la visibilidad. Prohibiéndose la implantación de árboles.
- b) En la zona de servidumbre, se reducen los usos del suelo a compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la previa del Organismo Administrativo del que dependa la carretera. Se prohíbe la publicidad.
- c) En la zona de afección se permiten determinados usos, previa autorización del Organismo Administrativo de quién dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. Se prohíbe la publicidad permitiéndose los trabajos agrícolas.
- d) “El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de éste

tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero si realizar las de mera conservación”.

- e) La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre.

Artículo 231. Suelo afectado por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 2/1.990, de 16 de Marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León. (B.O.C. y L. N° 67, de 4 de Abril de 1.990). Afecta a la CL-605. La línea de edificación se situará a 25 metros medidos desde el borde exterior de la calzada en suelo no urbano.

Por lo que afecta al suelo urbano, se transcriben a continuación los artículos 26, 27 y 28 de la citada Ley:

CAPITULO IV. TRAVESIAS Y TRAMOS URBANOS.

Art. 26. 1. Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

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

Art.27. 1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

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

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

Art. 28. 1. La conservación y explotación de los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano corresponderá a la entidad de los mismos.

2. Las carreteras regionales o provinciales, o tramos determinados de ellas, se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran las condiciones de vías exclusivamente urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento, de la Diputación Provincial o de la Consejería de Fomento cuando exista acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.

Artículo 232. Suelo afectado por la Legislación de líneas de energía eléctrica.

- 1.- Legislación específica:

- Ley de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2.- Zonas afectadas:

a) Bosques, árboles y masas de arbolado. Se deben situar a una distancia de la línea de:

$1,5 + U \text{ KV} / 100$ metros; con un mínimo de 2 metros.

b) Edificaciones. Sobre puntos accesibles a las personas:

$3,3 + U \text{ (KV)} / 100$ metros; con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$3,3 + U \text{ KV} / 100$ metros; con un mínimo de 4 metros.

Artículo 233. Suelo afectado por la Legislación sobre defensa del paisaje, de la flora y de la fauna.

1.- Legislación específica:

- Ley de Montes de 8 de Junio de 1957.
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de Febrero.
- Ley de Espacios Naturales de Castilla y León 8/1.991 de 10 de Mayo.
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos. Real decreto 2.676/1.977, de 4 de Marzo.

2.- Zonas afectadas:

2.1. Por la Ley y Reglamento de Montes: Podrán ser declarados de utilidad pública, los montes públicos en que concurren alguno de los supuestos siguientes:

- a) Que estén emplazados en las cabeceras de las cuencas hidrográficas.
- b) Que en su estado actual o repoblados, actúen como reguladores eficaces, en las grandes alteraciones, del régimen de aguas de lluvia.
- c) Que eviten desplazamientos de tierras o rocas, sujeten o afirmen los suelos sueltos, protejan: Poblados, cultivos, canalizaciones y las de comunicación
- d) Que consistan en masas de árboles o terrenos forestales que dadas sus condiciones de situación en el área sea preciso conservar o' repoblar, por su importancia económica y física ambiental.

2.2 Por la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos, se establecen las medidas de protección y tramitación para declarar:

- Reservas integrales de interés científico.
- Parques nacionales.
- Parajes naturales de interés nacional.

- Parques naturales.

Artículo 234. Suelo afectado por la Legislación de Vías Pecuarias.

1.- Legislación específica:

- Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de Diciembre de 1944.
- Decreto 1.256/1.969 de 6 de Junio.

2.- Las vías pecuarias que afectan al Término Municipal se han dejado reflejadas en la Documentación Gráfica de las Normas, especialmente en el Plano P-1.

3. - Toda actuación urbanística que afecte a las vías pecuarias deberán obtener el informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente (Sección de la Protección de la Naturaleza de Segovia).

Artículo 235. Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Quedarán sometidas a la Ley 5/1.993, de 21 de Octubre, de actividades clasificadas, establecida por la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCyL, nº 209, de 29 de Octubre y que será Reglamentado posteriormente mediante Decreto por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En él se aprobará el reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

El Artículo 2º de la Ley, establece las Actividades e Instalaciones sometidas a la Ley:

“Quedan sometidas a la presente Ley todas las actividades o instalaciones, que se denominarán clasificadas, incluidas sin carácter limitativo en la relación siguiente:

- a) *Nucleares y radioactivas.*
- b) *Extractivas y de transformación.*
- c) *Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas vapor y agua caliente.*
- d) *Depuración de aguas residuales.*
- e) *Captación y potabilización de aguas.*
- f) *Mataderos, explotaciones agroganaderas, piscifactorías y núcleos zoológicos.*
- g) *Industria química y de refino.*
- h) *Industrias en general, incluso talleres.*
- i) *Almacenamiento de combustibles, objetos o materiales con riesgo de incendios o explosión.*
- j) *Garajes y aparcamientos para vehículos y estaciones de servicios. Depósito de chatarra.*
- k) *Comercio de alimentación en general.*
- l) *Servicios en general.*
- m) *Hostelería.*
- n) *Espectáculos públicos y recreativos.*
- o) *Emisión o manipulación de organismos patógenos.*
- p) *Tratamiento, recuperación y eliminación de residuos.*

Artículo 236. Normativa de Protección de elementos de interés arqueológico en el término de Santa María la Real de Nieva.

1.- Base legal:

- * Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y en especial, Artículos 40.2, 41, 43 y 44.
- * Decreto 37/1985, de 11 de abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo sobre Prospecciones Arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

2.- Criterios de intervención en yacimientos arqueológicos catalogados:

Cualquier tipo de obra o movimiento del terreno que pretendan realizarse en las zonas, y en las proximidades, donde se localizan yacimientos arqueológicos documentados y catalogados (Ver Plano P-1 de las Normas Subsidiarias) deberán contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.

Para la concesión de licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación, por el promotor de las obras, de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (arqueólogo titulado), sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.

3.- En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos, debiéndose notificar las mismas al Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia:

- a) Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Grandes movimientos de tierra de cualquier tipo: Minería, Balsas de Depuración, Cortatuegos, etc.
- c) Grandes roturaciones: Repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- d) En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisen, además la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- e) Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español (Artículo 41.3). En este caso, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.

4.- Elementos singulares:

- a) Grabados rupestres, localizados en las localidades de Ochando:
Paraje del Molinillo Balisa y en Santa María la Real de Nieva:
Fuente Buena (Plano P-1).

Cualquier obra que pretenda realizarse en los puntos donde se documentan representaciones artísticas rupestres o en su entorno, deben contar con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia.

- c) Villa Romana de Paradinas. En el Plano P9-12 del Suelo Urbano de Paradinas se ha reflejado un área de máxima protección, para conseguir evitar su destrucción y daños irreversibles en los pavimentos y estructuras que aún conserva.

Cualquier obra (construcción, infraestructura, movimiento de tierras de cualquier tipo, etc.) que pretenda realizarse en el área de máxima protección de esta Villa (Plano P9-12) deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, a la que se remitirán los Proyectos para su estudio. En cualquier caso, será imprescindible la excavación arqueológica de las zonas que vayan a verse afectadas por posibles obras dentro del Suelo Urbano y su entorno.

Para la concesión de licencia municipal se exigirá la presentación por parte del promotor del estudio arqueológico y documentación correspondiente, firmada por técnico competente. Los correspondientes permisos de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia.

Santa María la Real de Nieva, Octubre de 1994.

Por el Equipo Redactor,
Firmado y rubricado,

Fdo. Ildefonso Torreño Gómez.

ANEXOS:

NUMERO 1.

Resumen

Normativa Urbanística.

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**NORMA: 1 CASCO URBANO ACTUAL (C.A.)**

A.-	CONDICIONES BASICAS	
	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.) -----	
	OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	Menores de 120 m2. el 100% Con un fondo máximo de 6 in. el 100% Con fachadas a dos calles opuestas con fondo máximo de 20 in. el 100% En esquina menores de 120 m2. y las de mayor superficie en sus 120 m2. primeros el 100% De 120 a 150 m2. el 90% Mayores de 150 m2. el 80%
	 ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	 En Santa María la Real de Nieva. 2 Plantas: 7,00 m., excepto en la calle mencionada en el Art. 179, donde será de 3 Plantas: 9,30 m.
	 FONDO MAXIMO EDIFICABLE	 En los Núcleos Urbanos Anejos. 2 Plantas: 7,00 m.
B.-	RETRANQUEOS	
	A ALINEACIONES (M)	20 metros en planta baja y 15 m. en planta alta y siguientes.
	A COLINDANTES (M)	Manzana Cerrada. No se permiten retranqueos de la alineación existente.
	A OTROS EDIFICIOS (M)	----- -----
C.-	DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES	
	DIAMETRO (M)	3
	A PARED OPUESTA (M)	3
D.-	FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)	
E.-	VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)	Ancho acera menos 30cm. (Condiciones Art. 126y 180)
F.-	PARCELA MINIMA (MZ)	Se permite la parcelación actual con la condición de edificar vivienda mínima (Art. 141)
G.-	USOS PERMITIDOS	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Sí
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí
	COMERCIO AL POR MENOR ESPECIALIZADO	Sólo en Planta Baja o Semisótano. Calle > 10 m. Edificios completos.
	CENTROS CULTURALES PRIVADOS	Sí
	LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	Sí
	INDUSTRIA	Categoría 1ª (Art. 157)
	OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Sí
	APARCAMIENTOS	Sí
	CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	Sí
	JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**NORMA: 2 AMPLIACION CASCO URBANO (A.C.I.)****A.- CONDICIONES BASICAS**

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	-----
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	Hasta 250 m2. El 70% Mayores de 250 m2. el 60% (Condiciones Art. 186)
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	2 Plantas + Aprov. Cubierta = 6,90 m. (Art. 179, 186 y 188)

B.- RETRANQUEOS

A ALINEACIONES (M)	Alineación fachada. Retranqueos con materialización de alineación.
A COLINDANTES (M)	3
A OTROS EDIFICIOS (M)	El valor mayor de 3 m. ó 2/3 H (altura edificio)

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	3
A PARED OPUESTA (M)	3

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)Ancho acera menos 30 cm.
(Condiciones Art. 113 y 167)**F.- PARCELA MINIMA (M2)**

180 m2. Frente 6 m.

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Sí
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí
COMERCIO AL POR MENOR ESPECIALIZADO	Sólo en Planta Baja o Semisótano. Calle > 10 m. Edificios completos.
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	Sí
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	Sí
INDUSTRIA	Categoría 1ª y 2ª (Art. 157)
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Sí
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	Sí
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**NORMA: 3 EQUIPAMIENTO GENERAL****A.- CONDICIONES BASICAS**

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	1,80 m2./m2.
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	60%
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	Las que determine la zona donde se ubiquen

B.- RETRANQUEOS

A ALINEACIONES (M)	3
A COLINDANTES (M)	0,75 x H (altura edificio)
A OTROS EDIFICIOS (M)	1,50 x H (altura edificio)

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	3
A PARED OPUESTA (M)	3

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)Ancho acera menos 30 cm.
(Condiciones Art. 126 y 180)**F.- PARCELA MINIMA (M2)**

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	No. Se permite vivienda para conserje
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	No
COMERCIO AL POR MENOR ESPECIALIZADO	No
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	El específico
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	El específico
INDUSTRIA	No
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Vinculada
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	El específico
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**NORMA: 4 ZONAS DEPORTIVAS (Z.D.)****A.- CONDICIONES BASICAS**

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	0,40
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	20%
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	2 Plantas

B.- RETRANQUEOS (Art. 188)

A ALINEACIONES (M)	3 m.
A COLINDANTES (M)	3 m.
A OTROS EDIFICIOS (M)	3 m.

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	-----
A PARED OPUESTA (M)	-----

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)

F.- PARCELA MINIMA (M2)

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	No
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí. Vivienda para guardas (150 m2.)
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	No
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	No
INDUSTRIA	No
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Sí. Usos industriales.
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	Sí. Dependencias e instalaciones.
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**NORMA: 5 ZONAS VERDES (Z.V.)****A.- CONDICIONES BASICAS**

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	0,05
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	0,05 %
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	1 Planta. 3 metros.

B.- RETRANQUEOS

A ALINEACIONES (M)	10
A COLINDANTES (M)	10
A OTROS EDIFICIOS (M)	10

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	-----
A PARED OPUESTA (M)	-----

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)

F.- PARCELA MINIMA (M2)

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	No
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	No
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	No
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	No
INDUSTRIA	No
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	No
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	No
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

Se permiten: Espectáculos al aire libre, romerías y ferias, deportivos al aire libre

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA

**NORMA: 6.1 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.
(RESIDENCIAL SECTORES 1 Y 2)**

A.- CONDICIONES BASICAS

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	0,60
DENSIDAD MASIMA SOBRE SECTOR BRUTO	19 VIV/Ha.
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	A determinar por el Plan Parcial.
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	2 Plantas: 6,50 m.

B.- RETRANQUEOS (Art. 188)

A ALINEACIONES (M)	A determinar por el Plan Parcial.
A COLINDANTES (M)	A determinar por el Plan Parcial.
A OTROS EDIFICIOS (M)	A determinar por el Plan Parcial.

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	3
A PARED OPUESTA (M)	-----

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)

F.- PARCELA MINIMA (M2)

500 m2.

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	No
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí. En vivienda aislada
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	Sí
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	Sí
INDUSTRIA	No
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Sí
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	Sí
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA

**NORMA: 6.2 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.
(INDUSTRIAL SECTOR 3)**

A.- CONDICIONES BASICAS

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	1,95
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	65
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	9 m.

B.- RETRANQUEOS (Art. 188)

A ALINEACIONES (M)	5 a C/Principales y 4 a C/Reparto
A COLINDANTES (M)	3
A OTROS EDIFICIOS (M)	6

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	A determinar por el Plan Parcial.
A PARED OPUESTA (M)	-----

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)

F.- PARCELA MINIMA (M2)

500 m2.

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	No
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	No
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	Sí
INDUSTRIA	Sí. Autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Sí. Incorporadas a la actividad industrial.
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	No
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA

**NORMA: 6.3 SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.
(RESIDENCIAL SECTOR 4)**

A.- CONDICIONES BASICAS

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	0,20
DENSIDAD MAXIMA SOBRE SECTOR BRUTOS	8 viv/Ha.
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	A determinar por el Plan Parcial.
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	2 Plantas: 6,50 m.

B.- RETRANQUEOS (Art. 188)

A ALINEACIONES (M)	A determinar por el Plan Parcial.
A COLINDANTES (M)	A determinar por el Plan Parcial.
A OTROS EDIFICIOS (M)	A determinar por el Plan Parcial.

C.- DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS INTERIORES

DIAMETRO (M)	3
A PARED OPUESTA (M)	-----

D.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE (M)

E.- VUELOS ABIERTOS O CERRADOS (M)

F.- PARCELA MINIMA (M2)

A determinar por el Plan Parcial.

G.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Sí
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	Sí
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	Sí
INDUSTRIA	No
OFICINAS, CONSULTAS Y DESPACHOS PRIVADOS	Sí
APARCAMIENTOS	Sí
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	Sí
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

AYUNTAMIENTO: SANTA MARIA LA REAL DE NIEVA**NORMA: 7 SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U)****A.- CONDICIONES BASICAS**

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA (M2./M2.)	Variable Art. 225.2. Edificaciones vinculadas al medio agrícola-ganadero
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA NETA (%)	Variable
ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS	6 m.

B.- RETRANQUEOS

A ALINEACIONES (M)	Variable. Artículo 225.
A COLINDANTES (M)	5
A OTROS EDIFICIOS (M)	-----

C.- PARCELA MINIMA (M2)

Variable. Artículo 225.

D.- USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	No
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Sí. Con las limitaciones del art. 227.
CENTROS CULTURALES PRIVADOS	No
LOCALES REUNION, RELACION Y ESPECTACULOS	No
INDUSTRIA	No
SERVICIOS DE CARRETERAS	Sí. Se permiten construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas (Gasolineras, Talleres, etc.)
CENTROS RELIGIOSOS, SANITARIOS, HOTELEROS	No
JUEGOS DE NIÑOS	Sí

CONDICIONADOS A LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 16 DE LA LEY DEL SUELO.

DEBERA DE SOMETERSE AL CRITERIO PREVIO DE LA COMISION DE PATRIMONIO CUALQUIER ACTUACION EN LUGARES EN HAYA POSIBILIDAD DE EXISTENCIA DE RESTOS ARQUEOLOGICOS.